

PRZEGLĄD PRAWA EGZEKUCYJNEGO

KWARTALNIK

POŚWIĘCONY PRAWNYM
ZAGADNIENIOM EGZEKUCJI SĄDOWEJ

W numerze:

Agnieszka Laskowska-Hulisz

Zażalenie w postępowaniu egzekucyjnym
w sprawach cywilnych z art. 767⁴ k.p.c.
– ocena regulacji prawnej

Maria Trojanek

Podstawy i zasady oszacowania
nieruchomości dla potrzeb
egzekucyjnych

Oliwer Nowicki

Zajęcie prawa do korzystania
z domeny internetowej i prawa
do strony internetowej

PRZEGLĄD PRAWA EGZEKUCYJNEGO

KWARTALNIK
POŚWIĘCONY PRAWNYM
ZAGADNIENIOM EGZEKUCJI SĄDOWEJ

Redaktor Naczelny

Robert Kulski

Redaktor Prowadząca

Henryka Bednorz-Godyń

Redaktor Wydawnictwa

Magdalena Ruzicka

Sekretarz Redakcji

Magdalena Ruzicka

Redaktor języka angielskiego

Ewa M. Bilińska

Komitety Redakcyjne

Henryka Bednorz-Godyń, Joanna Bodio, Marcin Dziurda, Andrzej Jarocho, Robert Kulski, Agnieszka Laskowska-Hulisz, Magdalena Ruzicka, Maciej Rzewuski

Rada Naukowa

Przewodniczący: Andrzej Marciniak

Tomasz Banach, Elena Borisova, Laura Ervo, Svetlana Fursa, Yevhen Fursa, Viktória Harsági, Anna Hrycaj, Józef Jagieła, Andrzej Jakubecki, Johann Kindl, Marek Mrówczyński, Vytautas Nekrošius, Joan Picó i Junoy, Álvaro Pérez Ragone, Ricardo Sichel, John Sorabji, Andrzej Jan Szereda, Andrzej Torbus, Dmitriy Tumanov, Vladimir Yarkov

„Przegląd Prawa Egzekucyjnego” ukazuje się nieprzerwanie od 1993 r.

Za publikację naukową na łamach „Przeglądu Prawa Egzekucyjnego” Autor otrzymuje 20 punktów zgodnie z załącznikiem do komunikatu Ministra Nauki z dnia 5 stycznia 2024 r. w sprawie wykazu czasopism naukowych i recenzowanych materiałów z konferencji międzynarodowych.

Zasady składania materiałów do publikacji są zamieszczone na stronie internetowej:
www.przegladprawaegzekucyjnego.pl

Wersją podstawową czasopisma jest wersja papierowa.

ISSN 1731-030X

Nakład 450 egz.

Sopot 2024

© Copyright by

Currenda Spółka z o.o.

Currenda Sp. z o.o.

al. Niepodległości 703A, 81-853 Sopot

e-mail redakcji: ppe@currenda.pl

Kontakt do Sekretarza Redakcji:

magdalena.ruzicka@currenda.pl

tel.: 664 962 310

www.sklep.currenda.pl

www.czytelnia.currenda.pl

www.przegladprawaegzekucyjnego.pl

PRZEGLĄD PRAWA EGZEKUCYJNEGO

Spis treści

ARTYKUŁY

Anna Kościółek, Andrzej Marciniak

Zbieg egzekucji sądowych z wynagrodzenia
za pracę w kontekście tzw. ciągłości zajęcia.....7

Agnieszka Laskowska-Hulisz

Zażalenie w postępowaniu egzekucyjnym
w sprawach cywilnych z art. 767⁴ k.p.c. – ocena regulacji prawnej25

Maria Trojanek

Podstawy i zasady oszacowania nieruchomości dla potrzeb egzekucyjnych.....39

Andrzej Jan Szereda

Egzekucja z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu77

Marta Anna Nowocień

Notarialne zbycie nieruchomości w toku egzekucji sądowej – zagadnienia
praktyczne 100

Oliwer Nowicki

Zajęcie prawa do korzystania z domeny internetowej i prawa do strony
internetowej..... 114

GLOSY

Bartosz Buniowski

Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2023 roku (III CZP 2/23)	160
--	-----

SPRAWOZDANIA

Lech Kujawski

Bieg spraw i skuteczność egzekucji sądowej w latach 2006–2023	173
---	-----

LAW ENFORCEMENT REVIEW

Contents

ARTICLES

Anna Kościółek, Andrzej Marciniak

Overlap of Judicial Enforcements of Remuneration for Work
– Remarks Regarding Continuity of Seizure of Remuneration 7

Agnieszka Laskowska-Hulisz

A Complaint in Enforcement Proceedings in Civil Cases under Art. 767⁴
of the Civil Procedure Code – the Assessment of a Legal Regulation 25

Maria Trojanek

Basis of and Principles for Estimating the Value of a Real Property
for Enforcement Purposes 39

Andrzej Jan Szereda

Execution of Expectancy Cooperative Ownership Right to Premises 77

Marta Anna Nowocień

Notarial Disposal of Real Property in the Course
of Judicial Enforcement – Practical Issues 100

Oliwer Nowicki

Seizure of Rights to Use an Internet Domain and a Right to a Website 114

COMMENTS

Bartosz Buniowski

Comment on the Resolution of the Supreme Court of 25 October 2023
(III CZP 2/23) 160

REPORTS

Lech Kujawski

Course of Cases and Effectiveness of Judicial Enforcement 2006–2023 173

dr hab. Anna Kościółek, prof. UR

Zakład Postępowania Cywilnego w Instytucie Nauk Prawnych,
Uniwersytet Rzeszowski; ORCID: 000-0003-2656-3453

prof. dr hab. Andrzej Marciniak

Katedra Postępowania Cywilnego II, Wydział Prawa i Administracji,
Uniwersytetu Łódzki; przewodniczący Rady Naukowej Ośrodka
Naukowo-Szkoleniowego przy Krajowej Radzie Komorniczej
w Warszawie; ORCID: 0000-0003-4724-1015

<https://doi.org/10.62627/PPE.2024.028>

Zbieg egzekucji sądowych z wynagrodzenia za pracę w kontekście tzw. ciągłości zajęcia

1. Wprowadzenie

Egzekucja z wynagrodzenia za pracę jest sposobem egzekucji świadczeń pieniężnych skierowanym do wierzytelności o wypłatę wynagrodzenia za pracę, przysługującej dłużnikowi jako pracownikowi od pracodawcy. Egzekucja ta została uregulowana w art. 880–888 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego¹ i jest jednym z najczęściej stosowanych sposobów egzekucji sądowej. Do egzekucji z wynagrodzenia za pracę komornik

¹ T.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1550 ze zm.; dalej: k.p.c.

przystępuje poprzez jego zajęcie (art. 881 § 1 k.p.c.). W praktyce może zdarzyć się, że wynagrodzenie tego samego dłużnika zostanie zajęte przez więcej niż jednego komornika sądowego. W przypadku prowadzenia egzekucji przez więcej niż jeden organ egzekucyjny, skierowanych do tej samej rzeczy, wierzytelności lub tego samego prawa, przeciwko temu samemu dłużnikowi, mamy do czynienia z tzw. zbiegiem egzekucji.

Zbieg egzekucji sądowych został uregulowany przede wszystkim w przepisach art. 773¹ § 1 i 2 k.p.c., w których przewidziano rozwiązanie takiego zbiegu poprzez przekazanie zbiegających się egzekucji do dalszego łącznego prowadzenia jednemu z komorników. Co do zasady, komornikiem tym jest komornik właściwy według przepisów k.p.c., a w przypadku gdy żaden z komorników nie jest właściwy lub właściwych jest kilku komorników – ten, który pierwszy wszczął egzekucję. Stosowanie kryterium pierwszeństwa wszczęcia egzekucji może jednak wywoływać problemy, zwłaszcza w tych przypadkach, w których do zbiegu egzekucji z wynagrodzenia za pracę doszło w warunkach zmiany pracodawcy. Mamy tutaj na uwadze sytuację, gdy po zajęciu wynagrodzenia u danego pracodawcy doszło do rozwiązania dotychczasowego stosunku pracy i nawiązania przez dłużnika nowego stosunku pracy z innym pracodawcą, a następnie do zajęcia wynagrodzenia z tego nowego stosunku pracy przez innego komornika. W takim wypadku powstają bowiem wątpliwości co do tego, czy o pierwszeństwie wszczęcia egzekucji, o którym mowa w art. 773¹ § 2 k.p.c., decyduje chwila zajęcia wynagrodzenia u pierwszego, czy też kolejnego (drugiego) pracodawcy. Celem niniejszego opracowania jest próba rozstrzygnięcia tej kwestii. W obowiązujących przepisach k.p.c. brak jest bowiem jednoznacznej odpowiedzi na zasygnalizowany problem, zaś jego doniosłość nie idzie w parze z zainteresowaniem nauki prawa postępowania cywilnego.

2. Rozwiązanie zbiegu egzekucji sądowych w świetle art. 773¹ k.p.c.

Przystępując do rozważenia wskazanego we wstępie problemu, należy w pierwszej kolejności odnieść się do treści przepisów, które regulują rozwiązanie zbiegu egzekucji sądowych do tych samych rzeczy, wierzytelności lub praw. Zbieg egzekucji prowadzonych przez komornika został uregulowany

przede wszystkim w przepisach art. 773¹ § 1 i 2 k.p.c. Z przepisów tych wynika, że w wypadku zbiegu egzekucji do tych samych rzeczy, wierzytelności lub praw, dalszą egzekucję, co do zasady, będzie prowadził komornik właściwy miejscowo według przepisów kodeksowych (art. 773¹ § 1 k.p.c.). Jeżeli jednak żaden z komorników uczestniczących w zbiegu nie będzie właściwy według przepisów k.p.c., wspomniane kryterium nie wystarczy do eliminacji zbiegu. W takich przypadkach eliminacja zbiegu następuje na podstawie pierwszeństwa wszczęcia egzekucji. Dalszą egzekucję w takich przypadkach prowadzi zatem komornik, który pierwszy wszczął egzekucję, zaś komornik, który później wszczął egzekucję, niezwłocznie przekazuje sprawę egzekucyjną komornikowi, który pierwszy wszczął egzekucję (art. 773¹ § 2 k.p.c.).

Nawiązując do rozwiązania zbiegu egzekucji sądowych, o którym mowa w art. 773¹ § 2 k.p.c., należy zauważyć, że zostało ono *expressis verbis* oparte na zasadzie pierwszeństwa wszczęcia egzekucji, a nie postępowania egzekucyjnego. Zachowanie należytej dystynkcji pojęcia egzekucji i pojęcia postępowania egzekucyjnego jest w związku z tym szczególnie istotne. W literaturze przedmiotu powszechnie przyjmuje się, że postępowanie egzekucyjne to ogół prawnie zorganizowanych czynności związanych z egzekucją, zaś egzekucja to zastosowanie przez powołane do tego organy egzekucyjne przewidzianych prawem środków przymusu w celu uzyskania od dłużnika należnego wierzycielowi świadczenia ustalonego w odpowiednim akcie, tj. tytule wykonawczym albo egzekucyjnym². Jednocześnie, w świetle przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, wyróżnia się postępowanie egzekucyjne w szerszym znaczeniu (obejmujące zarówno postępowanie o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności, jak i postępowanie mające na celu przeprowadzenie egzekucji oraz postępowanie dotyczące podziału sumy uzyskanej z egzekucji) oraz postępowanie egzekucyjne w znaczeniu ścisłym (tzw. właściwe postępowanie egzekucyjne), obejmujące jedynie postępowanie mające na celu przeprowadzenie egzekucji.

Przedstawione powyżej definicje wyraźnie uwidaczniają cechy odróżniające egzekucję od postępowania egzekucyjnego (zwłaszcza właściwego

² Zamiast wielu zob. A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2023, s. 22–23.

postępowania egzekucyjnego). W kontekście niniejszych rozważań szczególną doniosłość odgrywa różnica między postępowaniem egzekucyjnym a egzekucją, dostrzegalna z perspektywy chwili ich wszczęcia. Do wszczęcia właściwego postępowania egzekucyjnego dochodzi bowiem z chwilą złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji, podobnie jak procesu przez wytoczenie powództwa. Z kolei wszczęcie egzekucji następuje dopiero z chwilą dokonania przez organ egzekucyjny pierwszej czynności egzekucyjnej, przy której doręcza się dłużnikowi zawiadomienie o wszczęciu egzekucji (art. 805 § 1 k.p.c.). W zakresie egzekucji świadczeń pieniężnych należących do właściwości funkcyjnej komornika sądowego wszczęcie egzekucji następuje przez zajęcie określonego składnika majątku dłużnika (np. wynagrodzenia za pracę). Wszczęcie egzekucji jest zatem równoznaczne z zajęciem określonego składnika majątku dłużnika i odwrotnie – zajęcie określonego składnika majątku dłużnika przez komornika sądowego jest równoznaczne ze wszczęciem egzekucji.

Zachowując przedstawioną dystynkcję, należy stwierdzić, że o pierwszeństwie zbiegających się egzekucji decyduje chwila wszczęcia egzekucji z określonego składnika majątku dłużnika, a więc chwila zajęcia tego składnika. W ten sposób komornik, który jako pierwszy faktycznie dokonał zajęcia danego składnika majątku dłużnika, zachowuje prawo do dalszego prowadzenia egzekucji z tego składnika. Zbiegające się egzekucje sądowe co do tego samego składnika majątku dłużnika przejmują zatem ten komornik, który jako pierwszy dokonał jego zajęcia i w ten sposób uzyskał prawo prowadzenia egzekucji w odniesieniu do tego składnika.

W związku z powyższym dla dalszych rozważań należy przyjąć tezę, że zbiegające się egzekucje sądowe z tego samego wynagrodzenia za pracę dłużnika przejmują do dalszego łącznego prowadzenia ten komornik sądowy, który pierwszy wszczął egzekucję, czyli ten, który pierwszy dokonał zajęcia tego wynagrodzenia.

3. Zasada ciągłości (kontynuacji) zajęcia wynagrodzenia za pracę

Rozstrzygnięcie wskazanego we wstępie problemu wymaga również odniesienia się do kwestii ciągłości zajęcia. Skutki zajęcia wynagrodzenia za pracę nie obejmują jedynie wierzytelności o wypłatę wynagrodzenia za pracę,

przysługującej dłużnikowi na podstawie stosunku pracy istniejącego w chwili dokonania zajęcia. W odniesieniu do egzekucji z wynagrodzenia za pracę przepisy wprowadzają bowiem instytucję ciągłości zajęcia, określaną także mianem „zasady ciągłości zajęcia” albo „zasady kontynuacji zajęcia”. Zasadę tę statuuje art. 884 k.p.c., zgodnie z którym w razie rozwiązania dotychczasowego stosunku pracy i podjęcia nowego zatrudnienia przez dłużnika dokonane zajęcie wynagrodzenia za pracę nadal obowiązuje³. Stosownie do art. 884 § 1 k.p.c. zajęcie wynagrodzenia obowiązuje nadal, choćby po zajęciu nawiązano z dłużnikiem nowy stosunek pracy lub zlecenia albo choćby zakład pracy przeszedł w ręce innej osoby, jeżeli osoba ta o zajęciu wiedziała. Stosownie zaś do art. 884 § 2 k.p.c. w razie rozwiązania stosunku pracy z dłużnikiem dotychczasowy pracodawca czyni wzmiankę o zajęciu należności w wydany dłużnikowi świadectwie pracy, a jeżeli nowy pracodawca dłużnika jest mu znany, przesyła temu pracodawcy zawiadomienie komornika i dokumenty dotyczące zajęcia wynagrodzenia oraz powiadamia o tym komornika i dłużnika, przeciwko któremu toczy się postępowanie egzekucyjne. Wzmianka w świadectwie pracy powinna zawierać oznaczenie komornika, który zajął należność, oraz numer sprawy egzekucyjnej, jak również wskazywać wysokość potrąconych już kwot. Przesłanie zawiadomienia komornika ma skutki zajęcia należności dłużnika u nowego pracodawcy od chwili doręczenia zawiadomienia do tego pracodawcy.

Na gruncie przywołanych przepisów powstała w nauce prawa różnica zdań co do hipotetycznego zasięgu zasady ciągłości (kontynuacji) zajęcia wynagrodzenia za pracę. Z kilkunastu wypowiedzi przedstawicieli doktryny na ten temat dominują dwa zasadnicze poglądy.

Pierwszy⁴ z nich głosi, że zasada ciągłości zajęcia wynagrodzenia za pracę objęta jest treścią art. 884 § 1 k.p.c. i odnosi się do nawiązania nowego stosunku pracy

³ T. Ereciński, H. Pietrkowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, pod red. T. Erecińskiego, Warszawa 2016, art. 844, nb 1.

⁴ Zob. S. Cieślak [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217*, pod red. J. Jankowskiego, S. Cieślaka, Warszawa 2024, art. 884, nb 1–3. Podobnie zob. E. Jaceczko [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506–1217*, pod red. O.M. Piaskowskiej, Warszawa 2024, art. 884, nb 4. Autorka ta przyjmuje bowiem, że doręczenie do nowego pracodawcy zawiadomienia komornika o zajęciu, przesłanego mu przez dotychczasowego pracodawcę dłużnika, jest chwilą zajęcia wynagrodzenia za pracę.

(lub zlecenia) pomiędzy pracownikiem (dłużnikiem) a dotychczasowym pracodawcą oraz zmiany pracodawcy polegającej na przejściu zakładu pracy w ręce innej osoby, jeżeli osoba ta o zajęciu wiedziała. Pogląd ten odróżnia ciągłość zajęcia wynagrodzenia za pracę w tym znaczeniu od skutków zajęcia wynagrodzenia za pracę u nowego pracodawcy dłużnika przewidzianych w art. 884 § 2 k.p.c.

Zgodnie z drugim⁵ ze wspomnianych poglądów zasada ciągłości zajęcia wynagrodzenia za pracę odnosi się nie tylko do nawiązania nowego stosunku pracy (lub zlecenia) pomiędzy pracownikiem (dłużnikiem) a dotychczasowym jego pracodawcą oraz do zmiany pracodawcy polegającej na przejściu zakładu pracy w ręce innej osoby, jeżeli osoba ta o zajęciu wiedziała (art. 884 § 1 k.p.c.), ale także do nawiązania przez dłużnika nowego stosunku pracy z nowym pracodawcą (art. 884 § 2 k.p.c.).

Podsumowując powyższe rozważania, należy stwierdzić, że w literaturze przedmiotu nie ma wątpliwości co do tego, że zajęcie, dokonane z chwilą doręczenia wezwania dłużnikowi, obowiązuje nadal w dwóch wypadkach. Po pierwsze wówczas, gdy po zajęciu wynagrodzenia u danego pracodawcy następują przedmiotowe zmiany stosunku pracy łączącego pracownika z tym pracodawcą (np. dotychczasowy stosunek pracy zostaje rozwiązany, a w jego miejsce zostaje nawiązany nowy). Po drugie także wtedy, gdy po zajęciu wynagrodzenia u danego pracodawcy nastąpiła zmiana polegająca na przejściu zakładu pracy w ręce innej osoby. Wątpliwości co do stosowania zasady ciągłości zajęcia powstają jednak w wypadku, gdy po zajęciu wynagrodzenia u danego pracodawcy doszło do rozwiązania dotychczasowego stosunku pracy, z którego dłużnikowi przysługiwało wynagrodzenie objęte zajęciem, i nawiązania przez dłużnika nowego stosunku pracy z innym pracodawcą. Źródłem

⁵ Zob. G. Julke [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, pod red. Z. Szczurka, Sopot 2005, art. 884, nb 3; G. Sikorski, *Egzekucja z wynagrodzenia za pracę* [w:] *System Postępowania Cywilnego. Tom 8. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2021, s. 960; M. Uliasz [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, pod red. J. Gołaczyńskiego, Warszawa 2012, art. 884, nb 2; J. Wiśniewski, D. Zawistowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, pod red. T. Wiśniewskiego, Warszawa 2021, art. 844, nb 2.

tych wątpliwości wydaje się być art. 884 § 2 k.p.c., zgodnie z którym w razie rozwiązania stosunku pracy z dłużnikiem dotychczasowy pracodawca czyni wzmiankę o zajęciu należności w wydany dłużnikowi świadectwie pracy⁶, a jeżeli nowy pracodawca dłużnika jest mu znany, przesyła temu pracodawcy zawiadomienie⁷ komornika i dokumenty dotyczące zajęcia wynagrodzenia, zaś przesłanie zawiadomienia ma skutki zajęcia należności dłużnika u nowego pracodawcy od chwili doręczenia zawiadomienia temu pracodawcy.

Rozstrzygnięcie wspomnianych wątpliwości ma istotne znaczenie dla rozwiązywania zbiegu egzekucji sądowych z wynagrodzenia za pracę na podstawie art. 773¹ § 2 k.p.c. Jak już bowiem wspomniano, zgodnie z tym przepisem zbiegające się egzekucje sądowe z tego samego wynagrodzenia za pracę dłużnika przejmuje do dalszego łącznego prowadzenia ten komornik sądowy, który pierwszy wszczął egzekucję, czyli ten, który pierwszy dokonał zajęcia tego wynagrodzenia. Z perspektywy stosowania tego kryterium w wypadku zbiegu egzekucji, do którego doszło w warunkach zmiany pracodawcy po zajęciu wynagrodzenia za pracę, rozstrzygające jest to, czy zajęcie wynagrodzenia za pracę i związane z tym wszczęcie egzekucji następuje z chwilą zajęcia wynagrodzenia u pierwszego pracodawcy, czy też dopiero u drugiego.

4. Rozwiązanie zbiegu egzekucji sądowych w warunkach zmiany pracodawcy po zajęciu wynagrodzenia

Odnosząc się do przedstawionych wyżej zapatrywań na temat zasięgu zasady ciągłości zajęcia wynagrodzenia za pracę, należy w pierwszej kolejności zauważyć, że każde z przedstawionych stanowisk może być przyjęte za trafne, gdyby traktować je jako propozycje czysto terminologiczne. Sprawą konwencji jest bowiem nadanie pojęciu „ciągłość zajęcia” znaczenia wynikającego

⁶ Wzmianka w świadectwie pracy powinna zawierać oznaczenie komornika, który zajął należność, oraz numer sprawy egzekucyjnej, jak również wskazywać wysokość potrąconych już kwot.

⁷ Chociaż w art. 884 § 2 k.p.c. ustawodawca posługuje się określeniem „zawiadomienie komornika”, to należy przyjąć, że chodzi tu w gruncie rzeczy o wezwanie komornika, o którym mowa w art. 881 § 3 k.p.c. i które w aspekcie zajęcia jest czynnością kluczową. Zamiast wielu zob. Borek-Buchajczuk, M. Uliasz, *Zasada ciągłości zajęcia wynagrodzenia za pracę w sądowym postępowaniu egzekucyjnym*, PPE 2015, nr 11, s. 21–22.

z pierwszego lub drugiego poglądu. O wyborze terminologii powinny jednak decydować względy jej użyteczności w prawoznawstwie w ogóle, a w teorii prawa postępowania cywilnego w szczególności. Pojawienie się w języku prawniczym pojęcia „ciągłość zajęcia” na oznaczenie postanowień art. 884 k.p.c. okazało się zdarzeniem bardzo niefortunnym z punktu widzenia prawoznawstwa. Pojęcie to budzi bowiem wiele dalszych problemów interpretacyjnych, przekładających się bezpośrednio na praktykę stosowania wspomnianego przepisu. Z językowego punktu widzenia słowo „ciągłość” oznacza „łączność, nieprzerwywający się ciąg, związek jakichś faktów, procesów, działań, rzeczy, brak przerwy między nimi w czasie lub przestrzeni”⁸. Tymczasem przy wykładni przepisu art. 884 § 1 k.p.c. trzeba wyjaśniać, wbrew temu językowemu znaczeniu słowa „ciągłość”, że zasada ciągłości (kontynuacji zajęcia) wchodzi w rachubę nawet wtedy, gdy pomiędzy ustaniem poprzedniego a nawiązaniem nowego stosunku pracy z dotychczasowym pracodawcą zachodzi przerwa czasowa, gdyż wymieniony przepis nie wprowadza w tym zakresie żadnych ograniczeń⁹. W przeciwnym razie mogłoby dochodzić do nadużyć, gdyż umowa o pracę po zajęciu mogłaby ulec rozwiązaniu po to, by po kilku dniach zawrzeć ją ponownie, na nowych lub dawnych warunkach, i co do tej nowej umowy nie obowiązywałoby już zajęcie wynagrodzenia za pracę¹⁰. Nie bez racji zatem pierwsi komentatorzy art. 884 k.p.c. nie posługiwali się przy jego wykładni pojęciem „ciągłość zajęcia”, lecz pisali o „skutkach zajęcia wynagrodzenia za pracę”¹¹ albo o „przejściu zajęcia na nowy stosunek pracy”¹².

Zarysowane kontrowersje co do zakresu pojęciowego „ciągłości zajęcia” wynagrodzenia za pracę muszą być zatem pominięte w dalszych rozważaniach. Występujące na tym tle różnice zdań w piśmiennictwie i praktyce egzekucyjnej nie stwarzają właściwej podstawy do rozstrzygnięcia problemów będących przedmiotem niniejszych rozważań. Zarysowany wyżej

⁸ *Słownik języka polskiego*, t. 1, pod red. M. Szymczaka, Warszawa 1978, s. 291.

⁹ R. Borek- Buchajczuk, M. Uliasz, *Zasada ciągłości...*, *op. cit.*, s. 13.

¹⁰ J. Nowosielska-Deresiewicz, *Egzekucja z wynagrodzenia za pracę*, Warszawa 1973, s. 29–30.

¹¹ Zob. E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Warszawa 1972, s. 391 i nast.

¹² W. Siedlecki, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, cz. 2, Warszawa 1976, s. 1229.

spór o zakres pojęciowy „ciągłości zajęcia” jest trudny do rozstrzygnięcia, głównie ze względu na przynależność słowa „ciągłość” wyłącznie do języka potocznego i prawniczego, a nie prawnego. W rezultacie należy poszukiwać innej płaszczyzny interpretacyjnej art. 884 k.p.c., dającej dalej idącą pewność właściwego rezultatu przy ustaleniu znaczenia norm zawartych w tym przepisie. Za praktycznie użyteczne dla rozstrzygnięcia rozważanych w tej opinii problemów należy uznać odwołanie się do zwrotów i pojęć ustawowych zawartych w treści art. 884 k.p.c. W przepisach tego artykułu jest bowiem mowa o obowiązywaniu zajęcia i skutkach zajęcia – *expressis verbis* „zajęcie obowiązuje nadal”, „zawiadomienie komornika ma skutki zajęcia”.

Dalsze uwagi będą się zatem koncentrować wokół postanowień art. 884 § 2 k.p.c., traktującego w istocie rzeczy o skutkach zajęcia wynagrodzenia za pracę w razie rozwiązania dotychczasowego stosunku pracy, z którego dłużnikowi przysługiwało wynagrodzenie obciążone egzekucyjnym zajęciem, i nawiązania przez niego nowego stosunku pracy z innym pracodawcą. Na tle wspomnianego przepisu, w świetle postanowień art. 773¹ § 2 k.p.c. o rozwiązywaniu zbiegu egzekucji według zasady pierwszeństwa egzekucji, powstaje pytanie, czy zajęcie wynagrodzenia za pracę i związane z tym wszczęcie egzekucji nastąpiło z chwilą zajęcia wynagrodzenia za pracę dłużnika przysługującego mu od pierwszego pracodawcy, czy też od pracodawcy następnego (drugiego).

Rozważania w tym zakresie należy rozpocząć od niebudzącej wątpliwości tezy, że rozwiązanie stosunku pracy po zajęciu wynagrodzenia za pracę nie kończy postępowania egzekucyjnego, którego przedmiotem jest egzekucja z wynagrodzenia za pracę. Postępowanie takie toczy się nadal (jest w toku). Rozwiązanie stosunku pracy nie stwarza w szczególności podstawy do zakończenia postępowania egzekucyjnego przez jego umorzenie. Pracodawca powinien tylko zawiadomić komornika o rozwiązaniu stosunku pracy z dłużnikiem, gdyż jest to okoliczność stanowiąca przeszkodę do realizacji zajęcia (zob. art. 882 § 1 pkt 3 w zw. z art. 882 § 1 k.p.c.). Trafność tej tezy potwierdza przepis art. 884 § 2 zd. 1 k.p.c., który stanowi, że w razie rozwiązania stosunku pracy z dłużnikiem dotychczasowy pracodawca przesyła nowemu pracodawcy wymienione w tym przepisie dokumenty wraz z powiadomieniem o tym

komornika i dłużnika, przeciwko któremu „toczy się postępowanie egzekucyjne”. Dokonane w takim postępowaniu egzekucyjnym zajęcie wynagrodzenia za pracę zachowuje skuteczność (pozostaje w mocy wiążącej) mimo rozwiązania stosunku pracy. Z przepisu art. 884 § 1 k.p.c. wynika bowiem wyrażenie, że zajęcie wynagrodzenia za pracę „obowiązuje nadal”, czyli jest skuteczne (ma moc wiążącą) w odniesieniu do wynagrodzenia za pracę przysługującego dłużnikowi z tytułu nowego stosunku pracy nawiązanego z tym samym (dotychczasowym) pracodawcą lub stosunku pracy ze zmienionym pracodawcą na skutek przejścia zakładu pracy lub jego części w ręce innej osoby. Z kolei na podstawie art. 884 § 2 k.p.c. należy przyjmować, że zajęcie wynagrodzenia za pracę jest skuteczne (ma moc wiążącą) w odniesieniu do wynagrodzenia przysługującego dłużnikowi z tytułu nowego stosunku pracy, nawiązanego przez dłużnika z innym pracodawcą, po rozwiązaniu stosunku pracy z dotychczasowym pracodawcą. W przepisie tym jest bowiem mowa o „skutkach zajęcia” wynagrodzenia za pracę należnego od dotychczasowego pracodawcy, odnoszących się do nowego pracodawcy.

Do tej argumentacji wypada dodać, że w doktrynie zgodnie przyjmuje się, iż celem regulacji zawartych w art. 884 k.p.c. jest zapewnienie efektywności egzekucji sądowej z wynagrodzenia za pracę mimo przedmiotowych i podmiotowych zmian zachodzących w stosunkach pracy. Chodzi w szczególności o przeciwdziałanie spotykanym często praktykom dłużników zmierzających do udaremnienia egzekucji z wynagrodzenia za pracę przez celową zmianę zatrudnienia¹³.

W tym świetle za pozbawione należytej precyzji uważać należy występujące w literaturze prawniczej stwierdzenie, zgodnie z którym przewidziany w art. 884 § 2 k.p.c. sposób zapewnienia efektywności egzekucji polega na „wywołaniu skutków zajęcia u nowego pracodawcy, po «upadku» zajęcia u dotychczasowego pracodawcy”¹⁴. Z całą pewnością przepis art. 884 § 2 k.p.c. prowadzi

¹³ Zob. Z. Świeboda, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej Kodeksu postępowania cywilnego*, Warszawa 1994, s. 177; J. Rodziewicz [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, pod red. S. Dalki, J. Rodziewicza, Gdańsk 1994, s. 217.

¹⁴ Zob. S. Cieślak [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 884, nb 3.

do wywołania u nowego pracodawcy skutków zajęcia wynagrodzenia za pracę u dotychczasowego pracodawcy. Nie można jednak podzielić uwagi, że wywołanie tych skutków następuje po „upadku” zajęcia u dotychczasowego pracodawcy w następstwie rozwiązania stosunku pracy z dłużnikiem. W przeciwnym razie należałoby uznać, że dalsze prowadzenie egzekucji z wynagrodzenia za pracę przysługującego od nowego pracodawcy wymagałoby zajęcia tego wynagrodzenia na zasadach ogólnych, co pozostawałoby w sprzeczności z brzmieniem i *ratio legis* art. 884 k.p.c., o czym była wyżej mowa. Przepis art. 884 § 2 k.p.c. wskazuje tylko przesłankę wywołania u nowego pracodawcy skutków zajęcia wynagrodzenia za pracę u dotychczasowego pracodawcy, które to zajęcie pozostaje w mocy.

Poczynione uwagi na temat skuteczności i skutków zajęcia wynagrodzenia za pracę pozwalają na sformułowanie pewnych zasad ogólnych, według których należy rozwiązywać problemy szczegółowe, pojawiające się na tym tle w praktyce egzekucyjnej.

Wypowiedzi w tym względzie rozpocząć wypada od pewnego co do trafności stwierdzenia, że skuteczność egzekucyjnego zajęcia wynagrodzenia za pracę oznacza zdolność tego zajęcia do wywołania skutków wynikających z jego treści w związku z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z wynagrodzenia za pracę. Skuteczność ta ma dwie postacie, a mianowicie moc wiążącą i wykonalność. Moc wiążąca egzekucyjnego zajęcia wynagrodzenia za pracę ma granice podmiotowe i przedmiotowe, określone przez treść zajęcia. W granicach podmiotowych i przedmiotowych mocy wiążącej zajęcia należy przyjmować, że dane zajęcie kształtuje się tak, jak zostało to w nim przyjęte.

Granice podmiotowe określone są przez podmioty, na które rozciąga się moc wiążąca zajęcia tego wynagrodzenia. Podmiotami tymi są: komornik, który dokonał zajęcia, wierzyciel i dłużnik (pracownik) oraz pracodawca (poddłużnik, trzeciodłużnik), a wypadkach przewidzianych w ustawie także inne podmioty. W sytuacjach takich zachodzi bowiem tzw. rozszerzona moc wiążąca zajęcia, a w konsekwencji rozszerzona jego skuteczność. Wypadek taki przewidziany jest w art. 884 § 2 k.p.c., zgodnie z którym w razie rozwiązania stosunku pracy z pracownikiem po zajęciu jego wynagrodzenia zajęcie to

wywołuje skutki u nowego pracodawcy pod pewnymi warunkami przewidzianymi w przepisach tego artykułu.

Z kolei granice przedmiotowe określone są przez wynagrodzenie za pracę, na które rozciąga się moc wiążąca zajęcia, a w wypadkach przewidzianych w ustawie także na inne wynagrodzenia. Wypadki takie przewiduje art. 884 § 1 k.p.c., zgodnie z którym zajęcie wynagrodzenia za pracę obowiązuje także w odniesieniu do wynagrodzenia za pracę przysługującego pracownikowi z tytułu nawiązanego z pracodawcą nowego stosunku pracy w miejsce poprzedniego albo powstałego w razie przejścia zakładu pracy w ręce innej osoby. W sytuacjach takich zachodzi również rozszerzona moc wiążąca zajęcia wynagrodzenia za pracę, a w konsekwencji rozszerzona skuteczność takiego zajęcia.

Wynikająca z art. 884 § 2 k.p.c. rozszerzona skuteczność zajęcia wynagrodzenia za pracę eliminuje potrzebę dokonywania kolejnego zajęcia wynagrodzenia za pracę przysługującego dłużnikowi od nowego pracodawcy. Znajduje to dobitne potwierdzenie w treści tego przepisu, nakładającego na dotychczasowego pracodawcę obowiązek uczynienia wzmianki o zajęciu wynagrodzenia za pracę w wydany dłużnikowi świadectwie pracy oraz obowiązek przesłania nowemu pracodawcy (jeżeli ten jest znany) zawiadomienia komornika i dokumentów dotyczących zajęcia oraz powiadomienia o tym komornika i dłużnika, przeciwko któremu toczy się postępowanie egzekucyjne. Nie bez racji zatem w doktrynie przyjmuje się, że przesyłając nowemu pracodawcy wymienione dokumenty, dotychczasowy pracodawca zastępuje (wyręcza) komornika, który dokonał zajęcia wynagrodzenia za pracę. Doręczenie tych dokumentów nowemu pracodawcy wywołuje takie skutki, jakby doręczenia dokonał komornik¹⁵.

Doręczenie nowemu pracodawcy przez dotychczasowego pracodawcę dokumentów dotyczących zajęcia nie jest jednak zajęciem wynagrodzenia przysługującego od nowego pracodawcy, gdyż zajęcie wynagrodzenia u poprzedniego pracodawcy nie utraciło mocy. Jego rozszerzona skuteczność rozciąga się na wynagrodzenie za pracę należne od nowego pracodawcy. Z przepisu

¹⁵ Zob. R. Borek-Buchajczuk, M. Uliasz, *Zasada ciągłości...*, op. cit., s. 25, J. Nowosielska-Deresiewicz, *Egzekucja...*, op. cit., s. 76 i nast.

art. 888 § 2 zd. 3 k.p.c. wynika jasno, że doręczenie przez dotychczasowego pracodawcę dokumentów komornika dotyczących zajęcia wynagrodzenia za pracę nowemu pracodawcy dłużnika ma tylko „skutki zajęcia” należności dłużnika u nowego pracodawcy, czyli skutki zajęcia dokonanego u poprzedniego pracodawcy. Innymi słowy, istota regulacji ujętej w art. 884 § 2 k.p.c. sprowadza się do tego, by dotychczasowy pracodawca dłużnika przesyłał nowemu pracodawcy wezwanie komornika i dokumenty dotyczące zajęcia wynagrodzenia, przenosząc w ten sposób zajęcie do nowego pracodawcy¹⁶. Z chwilą doręczenia niezbędnych dokumentów nowy pracodawca powinien realizować obowiązki wynikające z zajęcia wynagrodzenia u poprzedniego pracodawcy, określone ustawowo w art. 881 § 3 i 4 k.p.c. i art. 884 k.p.c., polegające w szczególności na przekazywaniu zajętego wynagrodzenia bezpośrednio wierzycielowi albo komornikowi.

W praktyce egzekucyjnej spotykane są wypadki rozwiązywania stosunku pracy po egzekucyjnym zajęciu wynagrodzenia za pracę i nawiązania nowego stosunku pracy przez dłużnika z nowym pracodawcą bez okazania mu świadectwa pracy wraz ze wzmianką o zajęciu wynagrodzenia oraz bez zawiadomienia komornika o zmianie pracodawcy, co jest obowiązkiem zarówno dotychczasowego pracodawcy, jak i dłużnika (art. 884 § 4 k.p.c., art. 886 § 4 k.p.c.). Komornicy zazwyczaj otrzymują wówczas informację od dotychczasowego pracodawcy o przeszkodzie do wypłacenia zajętego wynagrodzenia (art. 882 § 1 pkt 3 i § 2 k.p.c.) z powodu rozwiązania stosunku pracy przez dłużnika. Zdarza się również, że dotychczasowi pracodawcy nie wypełniają z różnych powodów obowiązku przysyłania dokumentów zajęcia wynagrodzenia nowemu pracodawcy dłużnika (przewidzianego w art. 886 § 1 w zw. z art. 884 § 2 i 3 k.p.c.). Podejmowane w takich sytuacjach przez komorników prowadzących egzekucję czynności, zmierzające do ustalenia majątku dłużnika, prowadzą niejednokrotnie do ustalenia nowego pracodawcy dłużnika. W rezultacie niektórzy komornicy dokonują egzekucyjnego zajęcia wynagrodzenia za pracę dłużnika przysługującego mu od nowego pracodawcy; inni natomiast

¹⁶ G. Julke [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 884, nb 2.

występują wówczas do nowego pracodawcy z wezwaniem do dalszej realizacji (kontynuacji) zajęcia wynagrodzenia za pracę dokonanego u poprzedniego pracodawcy w odniesieniu do wynagrodzenia za pracę przysługującego dłużnikowi od nowego pracodawcy.

Przystępując do oceny poprawności tych dwóch różnych czynności egzekucyjnych, należy najpierw stwierdzić, że w opisanych warunkach do egzekucyjnego zajęcia wynagrodzenia za pracę u nowego pracodawcy dłużnika nie ma żadnych podstaw prawnych. Nie dotyczy to oczywiście wypadku takiego zajęcia po umorzeniu postępowania egzekucyjnego obejmującego egzekucję z wynagrodzenia za pracę u dotychczasowego pracodawcy. Jak już wskazano powyżej, rozwiązanie stosunku pracy po zajęciu należnego z tego tytułu wynagrodzenia za pracę nie kończy postępowania egzekucyjnego. Postępowanie to toczy się dalej (pozostaje w toku), a zajęcie wynagrodzenia za pracę u dotychczasowego pracodawcy zachowuje moc wiążącą o rozszerzonej skuteczności, rozciągającej się na wynagrodzenie przysługujące dłużnikowi od nowego pracodawcy. Dokonanie ponownego (nowego) zajęcia wynagrodzenia za pracę należnego od nowego (następnego) pracodawcy nie ma zatem charakteru konstytutywnego, tworzącego, czy też kreującego akt egzekucyjnego zajęcia. Takiej czynności egzekucyjnej nie można zatem uważać za zajęcie wynagrodzenia za pracę. Można ją uważać tylko za deklaratywne potwierdzenie wobec nowego pracodawcy dłużnika egzekucyjnego zajęcia wynagrodzenia za pracę dokonanego u poprzedniego pracodawcy. Właściwe i poprawne będzie zatem kwalifikowanie tego nowego zajęcia jako skierowanego do nowego pracodawcy wezwania komornika do dalszej realizacji (kontynuacji) zajęcia wynagrodzenia za pracę dokonanego u poprzedniego pracodawcy. Wskazuje na to również wspomniana wyżej konieczność zapewnienia efektywności egzekucji z wynagrodzenia za pracę, odnoszącej się do trwającej egzekucji.

Zachowanie mocy wiążącej zajęcia wynagrodzenia za pracę u dotychczasowego pracodawcy następuje ze wszystkimi tego konsekwencjami, co dotyczy w szczególności chwili (dnia) dokonania tego zajęcia. Jeżeli zatem w toku postępowania egzekucyjnego z udziałem dotychczasowego pracodawcy doszło do zbiegu egzekucji, o rozwiązaniu tego zbiegu decyduje – zgodnie z zasadą

pierwszeństwa – kolejność dokonania tych zajęć u tego pracodawcy. Kolejność ta ma moc wiążącą (skuteczność) w toku dalszego postępowania egzekucyjnego z wynagrodzenia za pracę z udziałem nowego pracodawcy. Podobnie w razie nawiązania nowego stosunku pracy z tym samym pracodawcą, o sposobie rozwiązaniu zbiegu egzekucji decyduje kolejność zajęć wynagrodzenia za pracę z poprzedniego stosunku pracy.

5. Podsumowanie

Przedstawione w niniejszym opracowaniu rozważania pozwalają na sformułowanie następujących konkluzji.

Rozwiązanie stosunku pracy po zajęciu wynagrodzenia za pracę nie powoduje zakończenia postępowania egzekucyjnego, które toczy się dalej (pozostaje w toku). Rozwiązanie stosunku pracy po zajęciu wynagrodzenia za pracę nie powoduje również „upadku” zajęcia u dotychczasowego pracodawcy dłużnika.

Zajęcie wynagrodzenia za pracę należnego dłużnikowi od dotychczasowego pracodawcy zachowuje moc wiążącą w odniesieniu do wynagrodzenia za pracę należnego dłużnikowi od nowego pracodawcy i rozciąga się na dalsze postępowanie egzekucyjne z udziałem nowego pracodawcy dłużnika.

Skutki zajęcia wynagrodzenia za pracę u nowego pracodawcy dłużnika następują z chwilą doręczenia temu pracodawcy zawiadomienia (wezwania) komornika i dokumentów dotyczących zajęcia wynagrodzenia przez dotychczasowego pracodawcę dłużnika.

Moc wiążąca zajęcia wynagrodzenia za pracę należnego dłużnikowi od dotychczasowego pracodawcy w odniesieniu do wynagrodzenia za pracę przysługującego mu od nowego pracodawcy powoduje niedopuszczalność zajęcia tego ostatniego wynagrodzenia przez komornika prowadzącego egzekucję z wynagrodzenia za pracę; dokonanie takiego zajęcia należy kwalifikować jako wezwanie nowego pracodawcy do dalszej realizacji (kontynuacji) zajęcia wynagrodzenia za pracę dokonanego u poprzedniego pracodawcy w odniesieniu do wynagrodzenia za pracę przysługującego dłużnikowi od nowego pracodawcy.

Zachowanie u nowego pracodawcy mocy wiążącej zajęcia wynagrodzenia za pracę dokonanego u dotychczasowego pracodawcy odnosi się także do

momentu (chwili, dnia) tego zajęcia. Jeżeli zatem w toku postępowania egzekucyjnego z udziałem dotychczasowego pracodawcy doszło do zbiegu egzekucji, o rozwiązaniu tego zbiegu decyduje według zasady pierwszeństwa chwila dokonania zajęcia u tego pracodawcy; chwila ta ma moc wiążącą w toku dalszego postępowania egzekucyjnego z wynagrodzenia za pracę z udziałem nowego pracodawcy dłużnika i przesądza o właściwości do dalszego, łącznego prowadzenia zbiegających się egzekucji.

STRESZCZENIE **Zbieg egzekucji sądowych z wynagrodzenia za pracę w kontekście tzw. ciągłości zajęcia**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest problematyka sposobu rozwiązania zbiegu egzekucji sądowej z wynagrodzenia za pracę na podstawie art. 773¹ § 2 k.p.c. w kontekście tzw. ciągłości zajęcia wynagrodzenia. Rozwiązanie zbiegu w oparciu o kryterium pierwszeństwa wszczęcia egzekucji wywołuje problemy w tych przypadkach, w których zbieg egzekucji z wynagrodzenia za pracę wystąpił wówczas, gdy po zajęciu wynagrodzenia u danego pracodawcy doszło do rozwiązania dotychczasowego stosunku pracy i nawiązania przez dłużnika nowego stosunku pracy z innym pracodawcą. W takiej sytuacji powstają bowiem wątpliwości co do tego, czy o pierwszeństwie wszczęcia egzekucji, o którym mowa w art. 773¹ § 2 k.p.c., decyduje chwila zajęcia wynagrodzenia u pierwszego, czy też kolejnego (drugiego) pracodawcy. W efekcie przeprowadzonych rozważań uznano, że zajęcie wynagrodzenia za pracę należnego dłużnikowi od dotychczasowego pracodawcy zachowuje moc wiążącą w odniesieniu do wynagrodzenia za pracę należnego dłużnikowi od nowego pracodawcy i rozciąga się na dalsze postępowanie egzekucyjne z udziałem nowego pracodawcy dłużnika. Zachowanie u nowego pracodawcy mocy wiążącej zajęcia wynagrodzenia za pracę dokonanego u dotychczasowego pracodawcy odnosi się także do chwili tego zajęcia. Jeżeli zatem w toku postępowania egzekucyjnego z udziałem dotychczasowego pracodawcy doszło do zbiegu egzekucji, o rozwiązaniu tego zbiegu decyduje – zgodnie z zasadą pierwszeństwa – chwila dokonania zajęcia u tego pracodawcy; chwila ta ma moc wiążącą w toku dalszego postępowania egzekucyjnego z wynagrodzenia za pracę z udziałem nowego pracodawcy dłużnika i przesądza o właściwości do dalszego, łącznego prowadzenia zbiegających się egzekucji.

Słowa kluczowe: egzekucja, postępowanie egzekucyjne, egzekucja z wynagrodzenia za pracę, komornik sądowy, zmiana pracodawcy, zbieg egzekucji sądowych, ciągłość zajęcia

ABSTRACT **Overlap of Judicial Enforcements of Remuneration for Work – Remarks Regarding Continuity of Seizure of Remuneration**

dr hab. Anna Kościółek, professor at the Rzeszów University, Department of Civil Procedure at the Institute of Legal Sciences, Rzeszów University; ORCID: 000-0003-2656-3453
professor dr hab. Andrzej Marciniak, Chair of Civil Procedure II, Faculty of Law and Administration, Łódź University; Chairman of the Scientific Council of the Scientific and Training Centre at the National Council of Judicial Officers in Warsaw; ORCID: 0000-0003-4724-1015

The subject of the article includes the issue of resolving the overlap of judicial enforcements of remuneration for work under Article 773¹ § 2 of the Code of Civil Procedure in the context of the so-called continuity of seizure of remuneration. Resolving the overlap based on the of priority of initiating enforcement causes problems in cases where the overlap of enforcements occurs when, after the seizure of remuneration by a given employer, the previous employment relationship was terminated and the debtor entered into a new employment relationship with another employer. In such a situation, doubts arise as to whether the priority of initiating enforcement, referred to in Article 773¹ § 2 of the Code of Civil Procedure, is determined by the time of the seizure of remuneration by the first or the next (second) employer. As derives from the considerations of this paper, seizure of remuneration for work due to the debtor from the previous employer retains binding force in relation to remuneration for work due to the same debtor from the new employer and extends to further enforcement proceedings with the participation of the debtor's new employer. The retention of binding force of the seizure of remuneration also applies to the moment of such seizure. Therefore, if an overlap of judicial enforcements of remuneration for work occurs during enforcement proceedings with the participation of the previous employer, this overlap is resolved – according to the principle of priority – based on the moment of the seizure with that employer; this moment has binding force in the course of further enforcement proceedings on remuneration for work with the participation of the debtor's new employer and determines the competence for further, joint conduct of the overlapping enforcements.

Keywords: enforcement, enforcement proceedings, enforcement of remuneration for work, court enforcement officer, change of employer, overlap of judicial enforcements, continuity of seizure of remuneration

Bibliografia/References

- Borek-Buchajczuk R., Uliasz M., *Zasada ciągłości zajęcia wynagrodzenia za pracę w sądowym postępowaniu egzekucyjnym*, PPE 2015, nr 11.
- Cieślak S. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217*, pod red. J. Jankowskiego, S. Cieślaka, Warszawa 2024.
- Dubiel M., *Ciągłość zajęcia wynagrodzenia za pracę oraz problematyka z nim związana*, Prok. i Pr. 2023, nr 1.

Ereciński T., Pietrzkowski H. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, pod red. T. Erecińskiego, Warszawa 2016.

Jaceczko E. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506–1217*, pod red. O.M. Piaskowskiej, Warszawa 2024.

Julke G. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, pod red. Z. Szczurka, Sopot 2005.

Marciniak A., *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2023.

Nowosielska-Deresiewicz J., *Egzekucja z wynagrodzenia za pracę*, Warszawa 1973.

Rodziewicz J. [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, pod red. S. Dalki, J. Rodziewicza, Gdańsk 1994.

Siedlecki W., *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, cz. 2*, Warszawa 1976.

Sikorski G., *Egzekucja z wynagrodzenia za pracę* [w:] *System Postępowania Cywilnego. Tom 8. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2021.

Świeboda Z., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej Kodeksu postępowania cywilnego*, Warszawa 1994.

Uliasz M. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, pod red. J. Gołaczyńskiego, Warszawa 2012.

Wiśniewski J., Zawistowski D. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, pod red. T. Wiśniewskiego, Warszawa 2021.

Wengerek E., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Warszawa 1972.

Zażalenie w postępowaniu egzekucyjnym w sprawach cywilnych z art. 767⁴ k.p.c. – ocena regulacji prawnej

1. Uwagi wprowadzające

Zażalenie w postępowaniu egzekucyjnym w sprawach cywilnych zostało uregulowane w art. 767⁴ k.p.c. Regulacja ta nie wyczerpuje jednak w pełni problematyki zażalenia w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Oprócz przepisów szczególnych mogących wskazywać postanowienia, na które w tym postępowaniu przysługuje zażalenie, i ewentualne odrębności związane z wniesieniem tego środka zaskarżenia (np. art. 852 § 3 k.p.c.), do zażalenia w postępowaniu egzekucyjnym na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. należy ponadto stosować odpowiednio przepisy o zażaleniu w procesie cywilnym, tj. art. 394–398 k.p.c.¹

Przepisy o zażaleniu w procesie cywilnym oraz w postępowaniu egzekucyjnym w ostatnim czasie były przedmiotem istotnych zmian, co z kolei miało

¹ Więcej na ten temat: M. Lewandowski, *Odpowiednie stosowanie przepisów o procesie do postępowania klauzulowego i egzekucyjnego (na tle wybranych orzeczeń sądowych)*, PES 2000, nr 9, s. 40 i nast.

wpływ na kształt zażalenia w postępowaniu egzekucyjnym w sprawach cywilnych. Jeżeli chodzi o przepisy o zażaleniu w postępowaniu egzekucyjnym, to warto wskazać w szczególności na zmiany wprowadzone ustawą z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz zmianie niektórych innych ustaw² z mocą obowiązującą od dnia 1 lipca 2023 r. W powołanej ustawie ustawodawca wprowadził kilka zmian do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego dotyczących zażalenia w postępowaniu cywilnym, w tym zmienił treść art. 767⁴ k.p.c.

Warto zatem zastanowić się nad tym, czy wprowadzone przez ustawodawcę zmiany w art. 767⁴ k.p.c. idą w dobrym kierunku i służą z jednej strony ochronie praw wierzyciela i dłużnika, z drugiej zaś sprawnemu prowadzeniu postępowania egzekucyjnego.

2. Charakter prawny zażalenia na postanowienie sądu I instancji

Zażalenie to zwyczajny środek zaskarżenia, tj. środek zaskarżenia nieprawomocnych orzeczeń. Jest to jeden z klasycznych środków zaskarżenia występujących w postępowaniu cywilnym, niezależnie od rodzaju postępowania, którego dotyczy, z tym zastrzeżeniem, że w postępowaniu egzekucyjnym w sprawach cywilnych jest to jedyny środek zaskarżenia przysługujący w wypadkach wskazanych w ustawie na postanowienia sądu I instancji. Nieskomplikowany system zaskarżania orzeczeń sądu wydanych w postępowaniu egzekucyjnym powinien się zatem wiązać z jasną regulacją prawną zapewniającą jego efektywność. Tymczasem obecna regulacja prawna zażalenia w postępowaniu egzekucyjnym jest nader złożona, niejasna i może wywoływać wiele wątpliwości interpretacyjnych.

Cechą wspólną zażeń w postępowaniu cywilnym jest to, że przysługują one, co do zasady, w wypadkach wskazanych w ustawie i dotyczą uchybień procesowych, z tym że w postępowaniu egzekucyjnym w wypadkach wskazanych w ustawie zażalenia na niektóre postanowienia mogą dotyczyć tylko określonych uchybień procesowych (np. art. 870 § 1, 997, 998 § 2 k.p.c.)³.

² Dz.U. z 2023 r., poz. 614; dalej: ustawa zmieniająca z 2023 r.

³ Por. J. Bodio, *System środków zaskarżenia w polskim cywilnym postępowaniu procesowym i egzekucyjnym (od dawnego do obecnego Kodeksu postępowania cywilnego)*, PPE 2024, nr 2, s. 99 i nast.

Zażalenie jako środek zaskarżenia ma również charakter suspensywny, polegający na wstrzymaniu (zawieszeniu) prawomocności postanowienia do chwili rozstrzygnięcia sprawy w postępowaniu zażaleniowym⁴. Co do zasady wniesienie zażalenia nie wstrzymuje natomiast wykonania zaskarżonego postanowienia, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej, jak np. art. 852 § 3 k.p.c., zgodnie z którym postanowienie sądu co do wydania pieniędzy staje się wykonalne dopiero z chwilą jego uprawomocnienia się.

Wskazane powyżej zasady – cechy zażalenia w procesie cywilnym na gruncie postępowania egzekucyjnego mają wiele wyjątków, co niewątpliwie utrudnia stosowanie przepisów o zażaleniu w tym postępowaniu, ale jest niezbędne z punktu widzenia specyfiki tego postępowania, w tym dążenia do zapewnienia skuteczności egzekucji sądowej.

Do momentu wejścia w życie ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw⁵, tj. do dnia 7 listopada 2019 r., w Kodeksie postępowania cywilnego zażalenia na postanowienia sądu I instancji były tylko zażaleniami tzw. pionowymi, tj. rozpoznawanymi przez sąd II instancji, co oznaczało, że zażalenia te uznawano za środki dewolutywne⁶.

Ustawą zmieniającą z 2019 r. ustawodawca wprowadził dodatkowo na postanowienia sądu I instancji zażalenie poziome, tj. zażalenie rozpoznawane przez inny skład tego samego sądu, zmieniając przy tym istotnie przepisy o zażaleniu⁷. Wprowadzenie do Kodeksu postępowania cywilnego zażalenia poziomego na postanowienie sądu I instancji wywołało dyskusję co do charakteru prawnego

⁴ B. Bładowski, *Zażalenie w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2006, s. 24.

⁵ Dz.U. z 2019 r., poz. 1469; dalej: ustawa zmieniająca z 2019 r.

⁶ Zob. np. B. Bładowski, *Zażalenie...*, *op. cit.*, s. 25. Zażalenia poziome przed dniem 7 listopada 2019 r. obejmowały tylko postanowienia sądu II instancji (art. 394² k.p.c.) i zostały wprowadzone na mocy art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28 kwietnia 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2011 r. Nr 138, poz. 806 z mocą obowiązującą od dnia 20 lipca 2011 r.). Więcej na ten temat: M. Dziurda, *Charakter zażalenia na postanowienie sądu I instancji po nowelizacji KPC*, M.Prawn. 2021, nr 11, s. 605 i nast.

⁷ Zmiana przepisów o zażaleniu z 2019 r. polegała przede wszystkim na ograniczeniu katalogu zażeń rozpoznawanych przez sąd II instancji i SN, wprowadzeniu tzw. zażalenia poziomego, tj. rozpoznawanego przez inny skład sądu I instancji (art. 394^{1a} k.p.c.) lub inny skład sądu II instancji (art. 394² k.p.c.), a także na dodaniu regulacji dotyczącej zażalenia wniesionego jedynie dla zwłoki w postępowaniu (art. 394³ k.p.c.).

tego środka zaskarżenia oraz co do tego, które z zażaleń, tj. zażalenie pionowe czy poziome, jest zasadą, a które wyjątkiem. W literaturze przedmiotu niektórzy autorzy wskazali, że zażalenie do sądu II instancji jest obecnie wyjątkiem, a zasadą jest zażalenie do innego składu sądu I instancji⁸. Odmienny pogląd w tym zakresie zaprezentował Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 27 listopada 2020 r.⁹, w którym stwierdził, iż „założenie, że przewidziane ustawą przypadki zażalenia, do którego rozpoznania jest właściwy inny skład sądu wydającego zaskarżone orzeczenie, należy kwalifikować jako odstępstwa od modelowej konstrukcji zażalenia wyrażonej w art. 394 w związku z art. 395–397 k.p.c., a nie odrębny rodzajowo środek zaskarżenia, należy uznać za operatywne także dlatego, że pozwala ono sformułować jasną wskazówkę interpretacyjną co do reżimu procesowego licznych przypadków zażalenia na postanowienie sądu I instancji, w których ustawa nie wskazuje, jaki sąd jest właściwy do jego rozpoznania”¹⁰. Obecnie stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy potwierdza dodany ustawą z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz zmianie niektórych innych ustaw¹¹ art. 394 § 4 w brzmieniu: „Jeżeli przepis szczególny przewiduje, że stronie przysługuje zażalenie na postanowienie sądu, ale nie określa, jaki sąd ma je rozpoznać, zażalenie rozpoznaje sąd drugiej instancji”. Przepis ten wszedł w życie w dniu 1 lipca 2023 r. Ustawodawca rozstrzygnął zatem toczący się na gruncie zażalenia w procesie cywilnym spór i przesądził, że zasadą jest zażalenie pionowe, zaś wyjątkiem od tej zasady – zażalenie poziome. W konsekwencji, w odniesieniu do zażalenia w procesie cywilnym trafna wydaje się teza, zgodnie z którą zażalenie jest nadal środkiem dewolutywnym. Powstaje pytanie, czy teza ta pozostaje aktualna także w odniesieniu do zażalenia w postępowaniu egzekucyjnym w sprawach cywilnych w świetle

⁸ Zob. np. T. Zembruski, *Zażalenie po nowelizacji, czyli o standardzie środka zaskarżenia*, Pal. 2019, nr 11–12, s. 242; A. Wróbel, *Instytucja zażalenia w świetle nowelizacji z 4.7.2019 r. w ujęciu prawnoporównawczym* [w:] *Nowelizacja kodeksu postępowania cywilnego z 4.7.2019 r. w praktyce*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, R. Flejszara, M. Malczyk, Warszawa 2020, Legalis.

⁹ III CZP 12/20, OSNC 2021/4/25.

¹⁰ Pogląd ten, jak się wydaje, podziela M. Dziurda, *Charakter zażalenia...*, op. cit., s. 606.

¹¹ Dz.U. z 2023 r., poz. 614; dalej: ustawa zmieniająca z 2023 r.

art. 767⁴ k.p.c. Z treści art. 767⁴ § 1¹–1³ k.p.c. wynika, że w postępowaniu egzekucyjnym ustawodawca wprowadził inną normę, zgodnie z którą w sądowym postępowaniu egzekucyjnym zasadą jest zażalenie poziome. Niestety ustawodawca, wprowadzając taką regulację, pominął fakt odpowiedniego stosowania w postępowaniu egzekucyjnym przepisów o zażaleniu w procesie. Ponadto od tej zasady wprowadził wiele wyjątków, co zdecydowanie skomplikowało regulację prawną zażalenia w postępowaniu egzekucyjnym i zasługuje na krytykę¹². Brak konsekwencji ustawodawcy w regulacji instytucji zażalenia w postępowaniu egzekucyjnym w sprawach cywilnych, brak jasnych rozwiązań, które gwarantowałyby pewność prawa, oraz brak dewolucyjności zażalenia może prowadzić do licznych błędów sądu lub stron przy stosowaniu przepisów o zażaleniu, a te mogą się z kolei przekładać z jednej strony na utratę zaufania do wymiaru sprawiedliwości, z drugiej zaś na przedłużenie postępowania.

3. Rodzaje zażeń występujących w postępowaniu egzekucyjnym

W obecnym stanie prawnym w postępowaniu egzekucyjnym w sprawach cywilnych mogą być wniesione następujące zażenia: zażalenie pionowe, zażalenie poziome oraz zażalenie wniesione jedynie dla zwłoki w postępowaniu.

Zażalenie pionowe, czyli rozpoznawane przez sąd wyższej instancji nad tym, który wydał zaskarżone postanowienie, tj. w wypadku postępowania egzekucyjnego przez sąd okręgowy, jak wynika z redakcji art. 767⁴ § 1¹ w zw. z § 1² oraz § 1³ k.p.c., jest wyjątkiem w postępowaniu egzekucyjnym. Dotyczy ono tylko spraw wymienionych w art. 767⁴ § 1² k.p.c. Ponadto zażalenie pionowe może być wniesione na zasadach ogólnych w drodze odpowiedniego stosowania w postępowaniu egzekucyjnym przepisów o procesie cywilnym, jak np. zażalenie na postanowienie o sprostowaniu lub wykładni orzeczenia lub ich odmowie (art. 394 § 1 pkt 5¹ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Zażalenie pionowe w postępowaniu egzekucyjnym rozpoznawane jest w składzie jednego sędziego zgodnie z treścią art. 767⁴ § 1⁴ k.p.c.

¹² Więcej na ten temat: G. Kamiński, *Środki odwoławcze w postępowaniu egzekucyjnym – wnioski de lege lata i de lege ferenda*, PPE 2022, nr 11, s. 5 i nast.

Z kolei zażalenie poziome, czyli zażalenie rozpoznawane przez ten sam sąd, z tym że w innym składzie, jak wynika z powołanych wyżej art. 767⁴ § 1¹ w zw. z § 1² oraz § 1³ k.p.c. – jest zasadą. Zażalenie takie rozpoznawane jest przez sąd rejonowy w składzie trzech sędziów, z tym że ustawodawca w art. 767⁴ § 1¹ k.p.c. dodaje, iż sąd ten, rozpoznając zażalenie, orzeka jako sąd II instancji. Zastrzeżenia tego nie poczynił ustawodawca przy regulacji zażalenia poziomego w procesie cywilnym, a zatem działając w zaufaniu do racjonalnego ustawodawcy i kierując się regułami wykładni językowej, można postawić tezę, że zabieg ten jest celowy i zmierza do tego, aby postanowienia sądu rejonowego wydane wskutek wniesienia zażalenia poziomego były niezaskarżalne. Ponadto w uzasadnieniu projektu zmian wprowadzonych ustawą zmieniającą z 2023 r. wskazano, że „zdaniem projektodawcy, na gruncie obowiązujących przepisów nie zostało dostatecznie jasno wyrażone, że sąd orzekający o rozpoznaniu tzw. zażalenia poziomego orzeka jako sąd drugiej instancji”¹³.

Poza tym stosownie do treści art. 767⁴ § 1³ k.p.c. sąd, o którym mowa w § 1¹ zdanie pierwsze, może przekazać zażalenie do rozpoznania sądowi II instancji, jeżeli przemawia za tym waga zaskarżonego orzeczenia lub jego precedensowy charakter. Sąd drugiej instancji w razie stwierdzenia braku podstaw do rozpoznania zażalenia zwraca sprawę sądowi właściwemu. Regulacja ta jest zbędna i niejasna. Powstaje bowiem pytanie, jakie to kwestie rozstrzygane przez sądy w postępowaniu egzekucyjnym mogą mieć precedensowy charakter lub przy jakiej sprawie sąd może powołać się na jej wagę. Dodatkowo porównując ten przepis z art. 47 § 4 k.p.c., który z powodu zawilości sprawy lub jej precedensowego charakteru wprowadza możliwość rozpoznania jej w składzie trzech sędziów zawodowych zamiast w składzie jednoosobowym albo ławniczym, można powziąć uzasadnioną wątpliwość co do racjonalności ustawodawcy w tym celu, który zamierzał on zrealizować, wprowadzając taką regulację prawną. Ponadto przekazaniem zażalenia w trybie art. 767⁴ § 1³ k.p.c. sąd II instancji nie jest związany, a zatem może on zwrócić akta sprawy sądowi I instancji, co będzie tylko sprzyjało przedłużaniu postępowania.

¹³ Zob. [online:] <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=2650> (dostęp: 19.11.2023).

Jeżeli natomiast chodzi o zażalenie wniesione jedynie dla zwłoki w postępowaniu, to do tego zażalenia odpowiednio stosuje się przepisy art. 394³ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O tym, czy dane zażalenie zakwalifikować jako wniesione jedynie dla zwłoki w postępowaniu decyduje sąd, do którego zażalenie zostało wniesione. Za zażalenie wniesione jedynie dla zwłoki w postępowaniu uważa się drugie i dalsze zażalenie wniesione przez tę samą stronę na to samo postanowienie, zażalenie na postanowienie wydane w wyniku czynności wywołanych wniesieniem przez tę samą stronę wcześniejszego zażalenia, chyba że okoliczności sprawy wykluczają tę ocenę (art. 394³ § 2 k.p.c.). Na wyjątkowy charakter tego przepisu wskazuje ustawodawca, posługując się słowem „jedynie”, co należy interpretować w ten sposób, że sąd powinien uzyskać pewność, że działanie strony nie było podyktowane chęcią wyeliminowania z obrotu prawnego wadliwego orzeczenia oraz uzyskania prawidłowego rozstrzygnięcia¹⁴. Przy ocenie dopuszczalności zażalenia należy badać cel jego wniesienia, co koresponduje z treścią art. 4¹ k.p.c. Sąd, oceniając zażalenie, powinien zatem wziąć pod uwagę nie tylko jego treść (tj. przede wszystkim podniesione w nim uchybienia sądu), ale także zachowanie strony związane z jego wniesieniem oraz z innymi czynnościami podejmowanymi przez stronę w toku postępowania (np. wnoszenie przez stronę zażaleń nieopłaconych, a po ich odrzuceniu wnoszenie zażaleń na postanowienia o odrzuceniu)¹⁵. Poza tym w postępowaniu egzekucyjnym, także ze względu na brak możliwości skorzystania przez stronę z art. 380 k.p.c., sąd powinien

¹⁴ T. Zembruski, *Zażalenie po nowelizacji...*, op. cit., s. 254. Zob. też A. Laskowska-Hulisz [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, cz. 3, pod red. P. Ryłskiego, Warszawa 2023, Legalis.

¹⁵ Por. K. Górski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Art. 1–458*¹⁶, pod red. T. Szanciły, Warszawa 2019, art. 394³, którego zdaniem przy ocenie zażalenia jako niedopuszczalnego należy wziąć pod uwagę całokształt spraw. Z kolei według R. Obrębskiego, *Nadużycie uprawnień procesowych w zakresie środków zaskarżenia w postępowaniu cywilnym* [w:] P. Grzegorzczak, M. Walasik, F. Zedler, *Nadużycie prawa procesowego cywilnego*, Warszawa 2019, s. 263–264, nie można tu brać pod uwagę okoliczności sprawy. Okoliczności sprawy stanowiące podstawę wyroku nie mogą być jednocześnie podstawą oceny, czy czynność została podjęta w celu przedłużenia postępowania. Właściwe we wskazanym zakresie kryterium powinno zostać określone zwrotem „wcześniejszy wynik postępowania zażaleniowego co do wniosków opartych na tej samej podstawie faktycznej”. Pogląd ten podziela T. Zembruski, *Zażalenie po nowelizacji...*, op. cit., s. 253.

korzystać z możliwości uznania zażalenia za wniesione jedynie dla zwłoki z dużą ostrożnością.

Reasumując, należy podkreślić, że wprowadzenie zasady zażalenia poziomego na postanowienia sądu I instancji wydane w postępowaniu egzekucyjnym i wyjątków, w tym niejasno określonych, może wywoływać niepotrzebne wątpliwości interpretacyjne, natomiast możliwość przekazania zażalenia do rozpoznania sądowi II instancji może dodatkowo przedłużać postępowanie. Wydaje się, że zaproponowane rozwiązanie nie skraca czasu rozpoznania zażalenia. W opinii autorki niniejszego artykułu najlepszym rozwiązaniem byłoby przywrócenie zażalenia pionowego, które przysługiwałoby w wypadkach wskazanych w ustawie i było rozpoznawane przez sąd II instancji w składzie jednego sędziego zawodowego. Natomiast ograniczenie czasu związanego z korzystaniem przez strony z tego środka zaskarżenia można by uzyskać, dodając w art. 767⁴ k.p.c. paragraf w brzmieniu: „Postanowienie wydane na posiedzeniu niejawnym sąd uzasadnia z urzędu tylko wtedy, gdy podlega ono zaskarżeniu. Postanowienia takie sąd doręcza wraz z uzasadnieniem stronom, którym przysługuje na nie zażalenie, chyba że ustawa stanowi inaczej”. Zmiana zasad uzasadniania i doręczania postanowień wydanych w postępowaniu egzekucyjnym niewątpliwie skróciłaby drogę do wniesienia środka zaskarżenia i zdecydowanie uprościłaby postępowanie w tym zakresie.

4. Przedmiot zaskarżenia zażaleniem poziomym

W postępowaniu egzekucyjnym w sprawach cywilnych, jak to wyżej wskazano, zażalenie poziome jest zasadą (art. 767⁴ § 1¹ k.p.c.). Zażalenie takie przysługuje na te postanowienia sądu I instancji, które zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego Części Trzeciej pt. „Postępowanie egzekucyjne” są zaskarżalne zażaleniem, a nie zostały wymienione w art. 767⁴ § 1² k.p.c. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego przepis ten umieszczony został w Tytule I Księgi Drugiej Kodeksu postępowania cywilnego „Przepisy ogólne” i odnosi się do wszystkich spraw tą księgą objętych, w tej liczbie do postanowień co do nadania klauzuli wykonalności (art. 795 § 1 k.p.c.)¹⁶. Dla przykładu

¹⁶ Postanowienie SN z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CZ 122/00, Legalis nr 275161.

można wskazać, że zażalenie poziome na podstawie art. 767⁴ § 1¹ k.p.c. przysługuje na następujące postanowienia: postanowienie o odrzuceniu skargi na czynności komornika (art. 767³ k.p.c.); postanowienie w przedmiocie skargi na postanowienie komornika o ukaraniu grzywną (art. 768 k.p.c.); postanowienie co do kosztów egzekucji, w tym kosztów poszukiwania majątku dłużnika (art. 770 k.p.c.); postanowienie sądu co do nadania klauzuli wykonalności (art. 795 k.p.c.)¹⁷; postanowienie o wydaniu zabezpieczenia (art. 807 k.p.c.); postanowienie co do zawieszenia lub umorzenia postępowania egzekucyjnego (art. 828 k.p.c.); postanowienie w przedmiocie ograniczenia egzekucji (art. 839 k.p.c.); postanowienie sądu co do zwrotu wydatków i wynagrodzenia dozorczy (art. 859 k.p.c.)¹⁸.

Ponadto należy pamiętać o tym, że w postępowaniu egzekucyjnym w sprawach cywilnych odpowiednie zastosowanie znajdzie także art. 394^{1a} w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a zatem zażalenie poziome będzie przysługiwało m.in. na postanowienie sądu I instancji o odrzuceniu zażalenia.

5. Przedmiot zaskarżenia zażaleniem pionowym

Wskutek zmiany przepisów Kodeksu postępowania cywilnego wprowadzonej ustawą z dnia 9 marca 2023 r. zażalenie pionowe może być wniesione w trzech sytuacjach. Po pierwsze, gdy przepis szczególny wyraźnie przewiduje zaskarżenie danego postanowienia zażaleniem wniesionym do sądu II instancji. Po drugie, gdy sąd I instancji właściwy do rozpoznania zażalenia przekazuje je do sądu II instancji, jeżeli przemawia za tym waga zaskarżonego postanowienia lub jego precedensowy charakter. Po trzecie, jeżeli w sądzie pierwszej instancji nie można utworzyć składu do rozpoznania zażalenia.

Jeżeli chodzi o pierwszą z wymienionych sytuacji, to jako podstawy prawne należy wskazać art. 767⁴ § 1² k.p.c. oraz art. 394 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Zgodnie z treścią art. 767⁴ § 1² k.p.c. zażalenie do sądu II instancji przysługuje na postanowienie, którego przedmiotem są czynności w sprawach wymienionych

¹⁷ Tak też SN w uchwale z dnia 20 sierpnia 2021 r., III CZP 58/20, M.Prawn. 2021, nr 20, s. 1051.

¹⁸ Zob. np. K. Flaga-Gieruszyńska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. A. Zielińskiego, K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2024, Legalis, art. 767⁴ k.p.c.

w art. 759 § 1¹ pkt 4–6 k.p.c. (tj. w sprawach o egzekucję świadczeń niepieniężnych, w sprawach o egzekucję przez zarząd przymusowy oraz w sprawach o egzekucję przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego), postanowienie wydane w wyniku rozpoznania zarzutów przeciwko planowi podziału sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości oraz postanowienie wydane na podstawie art. 1037 § 1 k.p.c., tj. postanowienie sądu wydane w przedmiocie zobowiązania nabywcy do uzupełnienia ceny. Wątpliwości w praktyce może wywoływać kwestia zażalenia, którego przedmiotem są czynności w sprawach wymienionych w art. 767⁴ § 1² pkt 1 w zw. z art. 759 § 1¹ pkt 4–6 k.p.c., tj. czy chodzi tu tylko o czynności wymienione w tych przepisach, na które ustawodawca przewidział w nich zażalenie, jak np. art. 1055 k.p.c. na postanowienie sądu co do wezwania dłużnika do wykonania czynności, zagrożenia grzywną i jej zamiany na areszt, co do zabezpieczenia szkody wierzyciela, oraz na postanowienia, o których mowa w art. 1050¹ § 1–3 k.p.c., tj. dotyczące nakazania dłużnikowi zapłaty sumy pieniężnej na rzecz wierzyciela zamiast grzywny, oraz art. 1051¹ § 1 i 2 k.p.c., tj. dotyczące nakazania dłużnikowi zapłaty sumy pieniężnej na rzecz wierzyciela zamiast grzywny; art. 1061 § 2 k.p.c. na postanowienie sądu w sprawie wyłączenia rzeczy niezbędnej do prowadzenia działalności gospodarczej spod zajęcia; art. 1064³ § 3 k.p.c. na postanowienie w przedmiocie wniosku o wszczęcie egzekucji przez zarząd przymusowy; art. 1064¹¹ k.p.c. na postanowienie w przedmiocie czynności, o których mowa w § 1 art. 1064¹¹ k.p.c., czy też wszystkie czynności podejmowane w tych sprawach, w tym także te, na które służy zażalenie na podstawie innych przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, jak np. postanowienie sądu o umorzeniu egzekucji świadczeń niepieniężnych. W opinii autorki niniejszego artykułu chodzi o wszystkie czynności podejmowane w sprawach wymienionych w art. 767⁴ § 1² pkt 1 w zw. z art. 759 § 1¹ pkt 4–6 k.p.c., o ile przysługuje na nie na mocy ustawy zażalenie, niezależnie od tego, czy dana czynność jest charakterystyczna tylko dla wymienionych w tym przepisie sposobów egzekucji. Ustawodawca w art. 759 § 1¹ pkt 4–6 mówi bowiem o „sprawach”, zaś w art. 767⁴ § 1² pkt 1 o „czynnościach podejmowanych w tych sprawach”, nie rozróżniając, co jest ich przedmiotem. Ponadto należy zauważyć, że podstawą prawną do wniesienia zażalenia pionowego w postępowaniu

egzekucyjnym może też być art. 394 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., np. na postanowienie sądu I instancji w przedmiocie sprostowania lub wykładni orzeczenia lub ich odmowy przysługuje zażalenie do sądu II instancji.

Przechodząc z kolei do drugiej grupy wypadków, tj. uregulowanych w art. 767⁴ § 1³ k.p.c., czyli do sytuacji, w której sąd I instancji właściwy do rozpoznania zażalenia może przekazać zażalenie do rozpoznania sądowi II instancji, jeżeli przemawia za tym waga zaskarżonego orzeczenia lub jego precedensowy charakter, to należy na wstępie podkreślić, że decyzja w przedmiocie przekazania zażalenia do sądu II instancji należy do sądu I instancji właściwego do jego rozpoznania. Decyzja ta ma charakter uznaniowy. Inicjatywa stron postępowania w tym zakresie nie ma żadnego znaczenia prawnego. Sąd II instancji nie jest przy tym związany postanowieniem o przekazaniu zażalenia i w razie stwierdzenia braku podstaw do rozpoznania zażalenia, zwraca sprawę sądowi właściwemu. Rozwiązanie to, jak wyżej wskazano, nie zasługuje na akceptację, może bowiem prowadzić do zbędnej zwłoki w postępowaniu, a to z kolei może przekładać się na skuteczność egzekucji sądowej.

Jeżeli chodzi natomiast o trzecią grupę wypadków, tj. sytuację, gdy w sądzie I instancji nie można utworzyć składu do rozpoznania zażalenia, to zażalenie rozpoznaje sąd II instancji. Jedyną przyczyną rozpoznania zażalenia przez sąd II instancji jest niemożność utworzenia w sądzie I instancji, właściwym do rozpoznania zażalenia, składu trzyosobowego. Niemożność ta może wynikać z przyczyn natury faktycznej, tj. braku odpowiedniej liczby sędziów (np. z powodu choroby lub przebywania na urlopie) lub z przyczyn natury prawnej, np. wyłączenia sędziów danego sądu od orzekania w danej sprawie (art. 394^{1a} § 3 w zw. z art. 767⁴ § 1¹ k.p.c.).

Niezależnie od tego, na jakiej podstawie sąd II instancji rozpoznaje zażalenie, rozpoznaje je w składzie jednego sędziego (art. 767⁴ § 1⁴ k.p.c.).

6. Wnioski

Konkludując poczynione ustalenia na temat zażalenia w postępowaniu egzekucyjnym w sprawach cywilnych uregulowanego w art. 767⁴ k.p.c., należy zauważyć, że nowa regulacja prawna tego środka zaskarżenia wnoszonego

w postępowaniu egzekucyjnym wywołuje wiele uzasadnionych wątpliwości. To z kolei nie sprzyja efektywności postępowania egzekucyjnego i może stać się polem do nadużyć.

Z tych względów zasadny wydaje się postulat zmiany omawianych uregulowań, polegającej na wyeliminowaniu z postępowania egzekucyjnego zażalenia poziomego na rzecz zażalenia pionowego, tj. rozpoznawanego przez sąd II instancji w składzie jednego sędziego. Postulat ten jest konsekwentnie formułowany w literaturze przedmiotu także na tle przepisów o zażaleniu w procesie cywilnym¹⁹. Wprowadzenie takiego rozwiązania wyeliminowałoby wątpliwości związane z właściwością sądu przy rozpoznaniu zażalenia, jego składem oraz służyłoby przyspieszeniu postępowania.

Wskazane w niniejszym opracowaniu trudności związane ze stosowaniem art. 767⁴ k.p.c. nie są jedynymi, które mogą powstać przy wnoszeniu zażalenia. Wiele bowiem kwestii, jak np. termin do wniesienia zażalenia, czy badanie jego dopuszczalności, uregulowanych jest przez odpowiednie odesłanie do przepisów o zażaleniu w procesie cywilnym, które to regulacje też wywołują liczne wątpliwości²⁰. Zmianie art. 767⁴ k.p.c. powinny towarzyszyć również zmiany innych przepisów o zażaleniu, w tym tych dotyczących zasad sporządzania uzasadnień postanowień zaskarżalnych oraz ich doręczania, obydwie czynności sąd w postępowaniu egzekucyjnym powinien dokonywać z urzędu.

Mając na uwadze zgłoszone uwagi do obowiązującej regulacji prawnej i postulaty, można tylko wyrazić nadzieję, że zostaną one dostrzeżone przez ustawodawcę i uwzględnione przy kolejnej nowelizacji przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

STRESZCZENIE **Zażalenie w postępowaniu egzekucyjnym w sprawach cywilnych z art. 767⁴ k.p.c. – ocena regulacji prawnej**

Artykuł poświęcony jest zażaleniu w sądowym postępowaniu egzekucyjnym uregulowanym w art. 767⁴ k.p.c., a w szczególności wątpliwościom wynikającym z jego treści. Na wstępie przedstawiono w nich ogólną charakterystykę zażalenia, aby następnie przejść

¹⁹ Więcej na ten temat: M. Dziurda, *Zażalenie, czyli tam i z powrotem*, Palestra 2024, nr 5, s. 27 i nast. Zob. też P. Grzegorzczak, *Zażalenie w postępowaniu cywilnym w świetle ustawy nowelizującej z 9.03.2023 r.*, PPC 2023, nr 3, s. 377 i nast.

²⁰ Więcej na ten temat: M. Dziurda, *Zażalenie...*, *op. cit.*, s. 27 i nast.

do omówienia kwestii szczegółowych związanych m.in. z sądem właściwym do rozpoznania zażalenia, składem sądu, czy przedmiotem zaskarżenia zażaleniem. W artykule podjęto także próbę sformułowania postulatów *de lege ferenda* dotyczących zmiany art. 767⁴ k.p.c.

Słowa kluczowe: zażalenie, sądowe postępowanie egzekucyjne, postanowienie, organy egzekucyjne

ABSTRACT **A Complaint in Enforcement Proceedings in Civil Cases under Art. 767⁴ of the Civil Procedure Code – the Assessment of a Legal Regulation**

Agnieszka Laskowska-Hulisz, Chair of Commercial Law, Maritime Law and Procedural Law, Faculty of Law and Administration, Nicolaus Copernicus University in Toruń;
ORCID: 0000-0002-2834-9306

*The article discusses a complaint in court enforcement proceedings stipulated in Art. 767⁴ of the Civil Procedure Code, including in particular doubts stemming from that article. At the beginning, it presents general characteristics of a complaint and then moves to detailed issues related, among others, to a court competent to hear such a complaint, the composition of the court or the object of the complaint. The article also makes an attempt to formulate *de lege ferenda* postulates concerning amendments to Art. 767⁴ of the Civil Procedure Code.*

Keywords: complaint, court enforcement proceedings, ruling, enforcement authorities

Bibliografia/References

- Bładowski B., *Zażalenie w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2006.
- Bodio J., *System środków zaskarżenia w polskim cywilnym postępowaniu procesowym i egzekucyjnym (od dawnego do obecnego Kodeksu postępowania cywilnego)*, PPE 2024, nr 2.
- Dziurda M., *Charakter zażalenia na postanowienie sądu I instancji po nowelizacji KPC*, M.Prawn. 2021, nr 11.
- Dziurda M., *Zażalenie, czyli tam i z powrotem*, Palestra 2024, nr 5.
- Flaga-Gieruszyńska K. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. A. Zielińskiego, K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2024, Legalis.
- Górski K. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Art. 1–458¹⁶*, pod red. T. Szanciły, Warszawa 2019.
- Grzegorzczak P., *Zażalenie w postępowaniu cywilnym w świetle ustawy nowelizującej z 9.03.2023 r.*, PPC 2023, nr 3.
- Kamieński G., *Środki odwoławcze w postępowaniu egzekucyjnym – wnioski de lege lata i de lege ferenda*, PPE 2022, nr 11.
- Laskowska-Hulisz A. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, cz. 3*, pod red. P. Ryłskiego, Warszawa 2023, Legalis.

Lewandowski M., *Odpowiednie stosowanie przepisów o procesie do postępowania klauzularnego i egzekucyjnego (na tle wybranych orzeczeń sądowych)*, PES 2000, nr 9.

Obrębski R., *Nadużycie uprawnień procesowych w zakresie środków zaskarżenia w postępowaniu cywilnym* [w:] P. Grzegorzczak, M. Walasik, F. Zedler, *Nadużycie prawa procesowego cywilnego*, Warszawa 2019.

Wróbel A., *Instytucja zażalenia w świetle nowelizacji z 4.7.2019 r. w ujęciu prawnoporównawczym* [w:] *Nowelizacja kodeksu postępowania cywilnego z 4.7.2019 r. w praktyce*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, R. Flejszara, M. Malczyk, Warszawa 2020, Legalis.

Zembrzusiński T., *Zażalenie po nowelizacji, czyli o standardzie środka zaskarżenia*, Pal. 2019, nr 11–12.

Podstawy i zasady oszacowania nieruchomości dla potrzeb egzekucyjnych

1. Wprowadzenie

Oszacowanie nieruchomości jest jednym z elementów procesu egzekucji komorniczej, mającym kluczowe znaczenie dla przejrzystości i sprawiedliwości tego procesu oraz dla zabezpieczenia praw wszystkich stron uczestniczących w tym procesie. Na potrzeby postępowania egzekucyjnego w procesie wyceny określa się wartość rynkową nieruchomości, czyli szacuje się kwotę, która jest akceptowana przez największą liczbę kupujących i sprzedających. Prawidłowa wycena, sporządzona przez obiektywnego i niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, uwzględniająca przepisy prawa określające procedury postępowania (w tym obowiązujące podejścia, metody i techniki wyceny), jest warunkiem uzyskania kwoty w procesie egzekucyjnym, umożliwiającym zaspokojenie roszczeń wierzyciela. Ponadto chroni interes dłużnika, ponieważ pozwala na pokrycie jego zobowiązań wobec wierzyciela w całości bądź minimalizuje jego dług (w sytuacji, gdy kwota zobowiązań jest wyższa niż uzyskana kwota z licytacji). Wycena nieruchomości, dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego, który swoje działania opiera na obowiązujących regulacjach prawnych i faktach

rynkowych, może ograniczyć ewentualne spory pomiędzy stronami postępowania dotyczące kwoty oszacowania. Jest to niezwykle istotne, zważywszy na okoliczność, że określona przez rzeczoznawcę wartość nieruchomości stanowi podstawę ustalenia ceny wywoławczej, która ma znaczenie z punktu widzenia przebiegu procedury szacowania. Cena wywoławcza, adekwatna do wartości rynkowej, może zwiększyć liczbę zainteresowanych kupnem i pomóc w uzyskaniu wyższej kwoty. Zatem rzetelna wycena, przeprowadzona zgodnie ze sztuką, gwarantuje sprawiedliwość i transparentność całego procesu egzekucyjnego.

Celem niniejszego opracowania jest przybliżenie założeń metodycznych i podstaw prawnych dotyczących szacowania nieruchomości (przede wszystkim na potrzeby egzekucji komorniczej) oraz wskazanie na czynniki i uwarunkowania zapewniające rzetelną wycenę. Zasadnicza część rozważań została poprzedzona krótkim przedstawieniem jednego z etapów postępowania egzekucyjnego, a mianowicie opisu i oszacowania nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem czynności mających znaczenie dla określenia wartości nieruchomości. Wskazano na istotę wartości rynkowej, znaczenie przyjętych założeń, a także omówiono przyczyny odchylania się cen od wartości rynkowej. Podkreślono, że szacowanie wartości nieruchomości wymaga nie tylko znajomości zasad i procedur wyceny wynikających z przepisów prawa, ale także obserwacji zachowań uczestników rynku nieruchomości, identyfikacji istotnych motywów uczestników transakcji rynkowych (typowych, powtarzalnych). W nawiązaniu do zarysowanych tu kwestii sformułowano zasady postępowania biegłego, których przestrzeganie ma kluczowe znaczenie dla opracowania rzetelnej i zgodnej z prawem wyceny oraz skuteczności egzekucji komorniczej.

2. Opis i oszacowanie nieruchomości jako jeden z etapów postępowania egzekucyjnego z nieruchomości

Przepisy¹ dotyczące egzekucji z nieruchomości są unormowane w dwóch działach Kodeksu postępowania cywilnego (dział VI, art. 921–1013 oraz dział

¹ Por. Kodeks postępowania cywilnego z 1964 roku (Dz.U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296), dalej: k.p.c.; A. Marciniak, *Tryby postępowania dla egzekucji sądowej z nieruchomości*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego. Seria Prawnicza 2017, z. 95, s. 64–67.

VI a, art. 1013¹–1013⁶ egzekucja uproszczona), a także szczegółowo przedstawione w wielu publikacjach prawniczych poświęconych kwestiom egzekucji z nieruchomości².

Przedmiotem egzekucji z nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego mogą być grunty oraz trwale z nimi związane budynki lub części takich budynków, a także nieruchomości budynkowe, czyli budynki trwale z gruntami związane lub w części, jeżeli na podstawie przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, nieruchomości lokalowe, czyli samodzielne lokale o dowolnym przeznaczeniu. Egzekucja z nieruchomości obejmuje również prawo użytkowania wieczystego, ułamkową część nieruchomości, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także części składowe nieruchomości (art. 47 § 2 i § 3 k.c.).

Zgodnie z art. 921 k.p.c. postępowanie egzekucyjne z nieruchomości prowadzone jest przez komornika działającego przy sądzie, w okręgu którego nieruchomość jest położona. Postępowanie egzekucyjne rozpoczyna złożenie przez wierzyciela wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego³. Uczestnikami postępowania, oprócz wierzyciela i dłużnika, są osoby trzecie, którym przysługują prawa rzeczowe ograniczone lub roszczenia albo prawa osobiste zabezpieczone na nieruchomości (art. 922 k.p.c.), zaś w sytuacji, gdy przedmiotem egzekucji jest prawo użytkowania wieczystego, uczestnikiem tego postępowania jest organ, który zawarł umowę o użytkowanie wieczyste.

Wierzyciel we wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego powinien (art. 943 k.p.c.):

- złożyć wyciąg, a w razie potrzeby odpis księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości albo zaświadczenie sądu wystawione na podstawie zbioru

² Patrz m.in.: W. Grześkiewicz, *Egzekucja z nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym w administracji*, Warszawa 2017, s. 82–97; K. Flaga-Gieruszyńska, *Nowe zasady opisu i oszacowania oraz licytacji nieruchomości w egzekucji sądowej*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego. Seria Prawnicza 2017, z. 95, s. 12–15; A. Grzelak, *Egzekucja z nieruchomości w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 2020, s. 180–225; P. Borkowski, O. Leśniak, *Egzekucja z nieruchomości*, Warszawa 2016, s. 204–226.

³ Por. A. Adamczewski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. M. Mańkowskiej, Warszawa 2021, art. 796.

dokumentów prowadzone dla nieruchomości, zawierające wskazanie jej właściciela i wykaz ujawnionych w tym zbiorze obciążeń, jeżeli zaś nieruchomość objęta jest katastrem nieruchomości, to także odpowiedni wyciąg;

- wskazać miejsca zamieszkania uczestników postępowania.

Komornik wzywa dłużnika do zapłaty długu w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania nieruchomości (art. 923 k.p.c.). Jednocześnie do sądu właściwego do prowadzenia ksiąg wieczystych kieruje wniosek o wpis o wszczęcie egzekucji, zaś w przypadku braku księgi wieczystej składa wniosek do zbioru dokumentów wraz z odpisem wezwania do zapłaty (art. 924 § 1 k.p.c.). Po upływie terminu (art. 942 k.p.c.), podanego w wezwaniu dłużnika do zapłaty, komornik, na wniosek wierzyciela, dokonuje opisu i oszacowania nieruchomości. O terminie opisu i oszacowania komornik zawiadamia znanych mu uczestników postępowania, a ponadto wzywa, przez obwieszczenie publiczne w budynku sądowym oraz na stronie internetowej Krajowego Rejestru Komorników, uczestników, o których nie ma wiadomości oraz inne osoby, które roszczą sobie prawa do nieruchomości i przedmiotów razem z nią zajętych. Poza informacjami dotyczącymi dokumentów potwierdzających własność w obwieszczeniu wymienia się informacje na temat:

- nieruchomości, która ma być przedmiotem opisu i oszacowania, z podaniem miejsca jej położenia i przeznaczenia gospodarczego, numeru księgi wieczystej lub oznaczenia zbioru dokumentów i sądu, który ten zbiór prowadzi;
- imienia i nazwiska dłużnika, z wyłączeniem innych danych osobowych pozwalających na zidentyfikowanie dłużnika;
- terminu oraz miejsca opisu i oszacowania.

Na potrzeby czynności opisu i oszacowania komornik powołuje biegłego. Przy wyborze rzeczoznawcy majątkowego do oszacowania nieruchomości komornik, poza ograniczeniami wynikającymi z kwalifikacji biegłego, nie jest ograniczony wnioskami stron postępowania co do wyboru biegłego (art. 947 k.p.c. – biegłego powołuje komornik). Prawa stron postępowania nie zostają naruszone, gdyż na podstawie art. 950 k.p.c. przysługuje im środek zażalenia opisu i oszacowania.

W opisie i oszacowaniu zajętej nieruchomości niezwykle ważne są czynności prowadzące do ustalenia stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, a także jej wartości (położenie, rodzaj, przeznaczenie, stan techniczny, stan zagospodarowania, sposób wykorzystania i inne)⁴.

Komornik przeprowadza oględziny nieruchomości i ustala z urzędu fakty, które mają znaczenie dla opisu stanu faktycznego i prawnego przedmiotu egzekucji. W protokole opisu i oszacowania komornik wymienia (art. 947 k.p.c.):

- oznaczenie nieruchomości, jej granice, a także w miarę możliwości jej powierzchnię oraz oznaczenia księgi wieczystej lub zbioru dokumentów;
- budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem;
- stwierdzone prawa i obciążenia;
- umowy ubezpieczeniowe;
- osoby, w których posiadaniu znajdują się m.in. przynależności i pożytki nieruchomości;
- sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika;
- oszacowanie z podaniem jego podstaw;
- zgłoszone prawa do nieruchomości;
- inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania.

Składową protokołu opisu i szacowania, poza opisem nieruchomości, jest element szacunkowy, który zawiera oszacowanie nieruchomości poprzez wskazanie oszacowanej wartości zajętej nieruchomości oraz podstawę jej ustalenia.

Podstawą oszacowania nieruchomości (zgodnie z artykułem 948 k.p.c.) jest operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego/biegłego uprawnionego do określania wartości nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵. Celem sporządzenia operatu szacunkowego, zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nie-

⁴ Zakres czynności na etapie opisu i oszacowania nieruchomości zawarto w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016 r., poz. 12).

⁵ Dz.U. z 2023 r., poz. 344.

ruchomościami, jest dokonanie oszacowania nieruchomości. Oszacowania nieruchomości można również dokonać na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby obrotu rynkowego w okresie sześciu miesięcy przed terminem opisu i oszacowania nieruchomości, jeżeli operat zawiera treści odpowiadające wymogom oszacowania nieruchomości z egzekucji nieruchomości.

Oszacowania wartości nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów (art. 948 k.p.c.). Przed przystąpieniem do oszacowania nieruchomości rzeczoznawca dokonuje jej oględzin. Ponadto komornik powinien udzielić rzeczoznawcy wszelkich potrzebnych wyjaśnień na podstawie złożonych przez wierzyciela dokumentów oraz zgłoszeń praw osób trzecich. Rzetelność i szczegółowość opisu pozwala jednoznacznie zidentyfikować przedmiot egzekucji.

Precyzyjny opis nieruchomości zawiera informacje dotyczące przedmiotu opisu w aspekcie:

- lokalizacji nieruchomości: adres, numer ewidencyjny działki, opis sąsiedztwa;
- rodzaju nieruchomości: określenie, czy jest to nieruchomość o funkcji mieszkalnej czy komercyjnej, czy jest to nieruchomość zabudowana czy nie, jaka jest powierzchnia, liczba pomieszczeń;
- stanu techniczno-użytkowego, przeznaczenia, stanu zagospodarowania, sposobu użytkowania;
- stanu prawnego: prawa i obciążenia nieruchomości (kto jest właścicielem/władającym, czy nieruchomość jest obciążona hipoteką bądź innymi ograniczonymi prawami);
- dostępnych danych o cenach, dochodach, kosztach i cechach podobnych nieruchomości.

Informacje zebrane na tym etapie postępowania stanowią podstawę oszacowania wartości przedmiotu egzekucji. Są to jednakże informacje niewystarczające na potrzeby wyceny i rzeczoznawca majątkowy uzupełnia je, korzystając z różnych źródeł danych gromadzonych przez podmioty publiczne bądź

prywatne. Są to informacje charakteryzujące uwarunkowania ekonomiczne, przyrodnicze, społeczno-demograficzne lokalnego rynku nieruchomości oraz opracowania planistyczne, geodezyjno-kartograficzne, techniczno-budowlane⁶.

Informacje gromadzone przez rzeczoznawcę majątkowego na potrzeby oszacowania nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym wykraczają poza zakres tych gromadzonych na opisywanym etapie postępowania egzekucyjnego, mają odmienny charakter i dotyczą różnych aspektów funkcjonowania przedmiotowej nieruchomości w przestrzeni.

Poprawne wykonanie opisu i przedmiotu egzekucji ma istotne znaczenie dla całego procesu postępowania egzekucyjnego, a przede wszystkim zapewnienia sprawiedliwego rozstrzygnięcia dla każdej ze stron postępowania.

Sposoby określania wartości nieruchomości uzależnione są od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 152 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Wyboru sposobu podejścia określania wartości, metod i techniki szacowania nieruchomości dokonuje biegły, uwzględniając w szczególności (art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami):

- cel wyceny;
- rodzaj i położenie nieruchomości;
- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- stan nieruchomości;
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach podobnych nieruchomości.

3. Wartość rynkowa nieruchomości a cena nieruchomości

Rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości jako przedmiot prawa własności i innych praw do nieruchomości. Wartość ta jest określana dla różnych celów. W zdecydowanej większości operatów szacunkowych jest to wartość rynkowa zdefiniowana zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce

⁶ Więcej na temat rodzajów i źródeł informacji w procesie wyceny zob.: R. Cyerman, J. Cyerman, *Wycena nieruchomości*, Koszalin 2024, s. 111–112; R. Żróbka, *Podstawy i procedury gospodarowania publicznymi zasobami nieruchomości. Teoria i praktyka*, pod red. R. Żróbka, Olsztyn 2020, s. 128–152.

nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344): „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Definicja ta, obecnie obowiązująca (od września 2017 r.⁷), zastąpiła definicję, której zapis był następujący: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) Strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy.
- 2) Upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania ceny”.

Aktualnie obowiązująca definicja wartości rynkowej jest zbieżna z zapisami art. 4 pkt 76 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych (Rozporządzenie nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r.). Wartość rynkowa została zdefiniowana w tym dokumencie następująco: „Wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”⁸.

Przedstawione powyżej definicje wartości rynkowej nieruchomości nie wyczerpują definicji wartości przyjętych przez międzynarodowe stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych (np. TEGOVA, RICS).

⁷ Por. ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2017 r., poz. 1509).

⁸ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz.U. L 176 z 27.06.2013).

Definicje wartości rynkowej opierają się na pewnych założeniach fundamentalnych⁹. Odnosząc je do aktualnie obowiązującej wartości rynkowej, należy wskazać na przyjęte typowe założenia i ich interpretację¹⁰:

- „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać”. Wyrażenie „szacunkowa kwota” oznacza, że to cena wyrażona w pieniądzu, jaką można uzyskać za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych. To cena, która jest najlepsza dla sprzedającego i najkorzystniejsza dla kupującego. Nie jest to cena ani najwyższa, ani najniższa. Zatem nie jest transakcją rynkową transakcja zawierana w szczególnych warunkach lub okolicznościach, np. cena uzyskana w transakcji, w której nieruchomość ma szczególne znaczenie dla kupującego, czy cena uzyskana w postępowaniu egzekucyjnym. Z kolei wyrażenie „można uzyskać” oznacza, że za taką cenę możliwe jest zrealizowanie transakcji na rynku przy spełnieniu pozostałych warunków wynikających z definicji wartości rynkowej. Słowo „można” oznacza rozsądne oczekiwania co do poziomu ceny konkretnej nieruchomości. Określenie „w dniu wyceny” oznacza, iż wartość rynkowa została określona przy założeniu, że hipotetyczna sprzedaż będzie miała miejsce w konkretnym dniu. Przyjęcie tego założenia oznacza z kolei, że wartość w wycenie odzwierciedla warunki rynkowe (stan faktyczny i okoliczności) występujące w momencie (konkretna data) wyceny. W sytuacji gdy okoliczności te ulegną zmianie, wartość w innym terminie będzie inna. Określona wartość rynkowa jest wartością na datę hipotetycznej transakcji (datę wyceny).

⁹ Por. m.in.: E. Kucharska-Stasiak, *Różne oblicza wartości rynkowej danej nieruchomości* [w:] *Nieruchomość w przestrzeni*, pod red. I. Rąckiej, Poznań 2019, s. 9–28; A. Domańska, E. Kucharska-Stasiak, A. Miklaszewska, M. Złoty, K. Żelazowski, *Kierunki zmian instytucjonalnych na rynkach nieruchomości*, Łódź 2020, s. 67–74, Europejskie Standardy Wyceny (EVS): 9 edycja 2020, s. 42–50 [online:] <https://repozytorium.bg.ug.edu.pl/info/book/UOGc5702cbcd8474350bb2de9ee9e3d47de/> (dostęp: 22.10.2024).

¹⁰ Por. m.in.: R. Cymerman, A. Hopfer, L. Kotlewski, *Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne*, Olsztyn 2016, s. 13–14; E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Warszawa 2016, s. 176–177; R. Cellmer, M. Królikowski, *Wycena nieruchomości*, Warszawa 2022, s. 45–75; S. Korenik, A. Zakrzewska-Półtorak, *Nieruchomości i ich wycena*, pod red. S. Korenika, A. Zakrzewskiej-Półtorak, Wrocław 2021, s. 43–53.

- „Za nieruchomości w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych” – stwierdzenie to oznacza, że wyceniając nieruchomość, należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty fizyczne, prawne, ekonomiczne oraz inne wpływające na wartość, a wykluczyć te, które nie są trwale związane z nieruchomością, np. wyposażenie. Określając wartość rynkową, co do zasady, należy uwzględnić potencjał nieruchomości na dzień hipotetycznej transakcji przez nabywców nieruchomości. Oznacza to, iż możliwe jest inne wykorzystanie nieruchomości po wprowadzeniu zmian, np. zmiany przeznaczenia, czy rozbudowy/budowy infrastruktury. Jest to istotne założenie z punktu widzenia trafności oszacowania wartości nieruchomości. Przyszły sposób wykorzystania nieruchomości, chociaż w dniu wyceny nie ma jeszcze na niego zgody, jest wysoce prawdopodobny, założenie to jest realne, zaś uczestnicy rynku dostrzegają potencjał nieruchomości. Nieruchomość będzie użytkowana w sposób optymalny, czyli taki, który jest technicznie wykonalny, prawnie dopuszczalny i opłacalny finansowo. Z kolei wyrażenie: „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni czas do wyeksponowania nieruchomości na rynku. Długość ekspozycji na rynku jest zróżnicowana, w zależności od rodzaju nieruchomości i warunków rynkowych, jednakże powinien być to czas umożliwiający przeprowadzenie działań marketingowych i zapoznanie się z ofertą sprzedaży odpowiedniej liczbie potencjalnych nabywców.
- Wyrażenie „pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy” oznacza, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są to hipotetyczne podmioty. Patrzymy na nieruchomość jako na obiekt na rynku. Sprzedający jest właścicielem hipotetycznym, zmotywowanym do sprzedaży nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę, zaś hipotetyczny kupujący nie jest przymuszany do zakupu za każdą cenę, jest skłonny zapłacić cenę, jaką dyktuje rynek.
- „Strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie”. Zapis ten wskazuje, że zarówno kupującemu, jak i sprzedającemu znany jest charakter i cechy nieruchomości oraz jej faktyczne i potencjalne wykorzystanie, a także warunki rynkowe (stan rynku) na dzień wyceny. Każda ze stron działa w swoim interesie, podejmuje decyzje, uwzględniając stan rynku na dzień wyceny.

- Zapis „strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej” to kolejne założenie, z którego wynika, że ani hipotetyczny kupujący, ani hipotetyczny sprzedający nie są zmuszani ani nakłaniani do zawarcia transakcji.

Wartość rynkowa nieruchomości to szacunkowa kwota, którą można uzyskać na rynku przy założeniu, że zostaną zachowane określone warunki (opisane wyżej). Pojawia się pytanie, czy wartość ta różni się od ceny nieruchomości, skoro w definicji wskazano, iż jest to szacunkowa kwota, wyrażona – podobnie jak wartość rynkowa – w pieniądzu? Otóż ceny notowane na rynku są wypadkową zachowania uczestników tego rynku. W procesie dochodzenia do wartości rynkowej biegły/rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa oraz standardy zawodowe, uwzględnia również typowe, najczęściej występujące zachowania w danym segmencie rynku nieruchomości, z którego pochodzi wyceniana nieruchomość, odrzucając zachowania nietypowe, np. sprzedaż nieruchomości w sytuacji przymusowej, czy sprzedaż nieruchomości obciążonej hipoteką.

Cena jest miarą wartości nieruchomości, jednakże cena nie zawsze musi się równać wartości. W odniesieniu do nieruchomości rynkowej przyczyną odchyleń się ceny od wartości rynkowej mogą być:

- zmiany popytu i podaży na dany rodzaj nieruchomości spowodowane upływem czasu od daty wyceny do daty transakcji; ceny transakcyjne na rynku są wynikiem zachowania uczestników tego rynku;
- nieracjonalne zachowania kupujących bądź sprzedających;
- umiejętność i sztuka negocjacji (zarówno po stronie sprzedającego, jak kupującego);
- forma obrotu (przetarg ograniczony, przetarg nieograniczony, negocjacje);
- warunki transakcji (sprzedaż z odroczoną płatnością, licytacja komornicza);
- interwencjonizm władz publicznych (przepisy prawa regulujące obrót nieruchomościami publicznymi, np. przetarg jako forma przenoszenia prawa własności w odniesieniu do nieruchomości publicznych, bonifikata przy sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, bonifikata przy sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców.

4. Istota i założenia stosowanych podejść, metod i technik wyceny

Zasady metodyczne dotyczące wyceny nieruchomości określone zostały w ustawie o gospodarce nieruchomościami i w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości¹¹. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wyboru sposobu określania wartości nieruchomości (podejścia do ich wyceny) dokonuje rzeczoznawca majątkowy (art. 150 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami), w zależności od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość (art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego kosztowego albo mieszanego, zawierającego elementy wymienionych podejść (art. 152 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Podejście porównawcze lub dochodowe jest wykorzystywane do określania wartości rynkowej nieruchomości. W przypadku gdy istniejące uwarunkowania rynkowe nie pozwalają na zastosowanie wymienionych podejść (porównawczego lub dochodowego), wartość rynkowa jest określana w podejściu mieszanym. Z kolei w podejściu kosztowym określa się wartość odtworzeniową (art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Proces wyceny nieruchomości, bez względu na podejścia, metody i techniki, wymaga rozpoznania segmentu rynku, z którego pochodzi wyceniana nieruchomość, i wyselekcjonowania nieruchomości podobnych, spełniających warunki rynkowe. Nieruchomość podobna została zdefiniowana (art. 4 ust. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami) jako nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na:

- położenie nieruchomości;
- stan prawny nieruchomości, jej przeznaczenie, sposób korzystania z niej;
- inne cechy, które wpływają na wartość nieruchomości.

W procesie wyceny wartości nieruchomości podobnych, posiadających podobne cechy fizyczne i ekonomiczne, a także związki praw, kształtują się na

¹¹ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r., poz. 344); dalej: rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości.

zbliżonym poziomie. Zarówno cechy nieruchomości, jak i stan nieruchomości powinny znaleźć odzwierciedlenie w wartości i cenie nieruchomości. Zatem odwzorowanie cenowe cech wymaga przeprowadzenia analizy porównawczej i dotyczy każdego z wykorzystywanych podejść w procesie wyceny. W szczególności rzeczoznawca majątkowy definiuje:

- rodzaj rynku;
- obszar rynku;
- dane rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen w danym segmencie rynku, z którego pochodzi wyceniana nieruchomość, ich skalę oraz wagi;
- okres badania cen nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy gromadzi dane rynkowe, na podstawie których identyfikuje cechy i ceny nieruchomości podobnych oraz datę zawarcia transakcji. Z tej bazy danych wyklucza nieruchomości, co do których zachodzą podejrzenia, iż transakcje ich dotyczące zostały zawarte w szczególnych okolicznościach (nie odzwierciedlają typowych, najczęściej występujących zachowań na rynku). Biegły eliminuje informacje odstające od tych najczęściej występujących. Cechy wpływające na zróżnicowanie cen mają charakter lokalny. Niektóre cechy odnoszą się do wszystkich rodzajów nieruchomości (np. lokalizacja, powierzchnia), inne zaś dotyczą określonego rodzaju nieruchomości (np. położenie na kondygnacji bądź klasa bonitacyjna gleby).

W procesie wyceny uwzględnia się tylko niektóre cechy, a mianowicie te, które pozwalają wyjaśnić zróżnicowanie wartości nieruchomości (w różny sposób wpływają na wartość nieruchomości). Siłę tego wpływu określa się za pomocą wag informujących o udziale danej cechy w wywoływaniu zmian cen na danym rynku. Waga cechy określa zatem udział procentowy danej cechy w ΔC . Wagi cech rynkowych określa się, przyjmując założenie, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną ($C_{\min}$) a ceną maksymalną ($C_{\max}$), jakie znajdują się w utworzonej bazie nieruchomości podobnych¹².

¹² Wagi cech rynkowych (poza analizą utworzonej bazy danych o cenach i cechach) mogą być także ustalone w inny sposób, np. przez analogię podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych lub badanie preferencji potencjalnych nabywców.

Do porównań przyjmowane są nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny. Okres ten nie powinien być dłuższy niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Ponadto należy uwzględnić wpływ czasu na zmianę poziomu cen poprzez aktualizację tych cen na datę wyceny – należy ustalić współczynnik zmiany cen. Współczynnik ten oblicza się, wykorzystując poniższą formułę matematyczną:

$$r_t = \frac{C_2 - C_1}{C_1 \cdot t} \cdot 100\%$$

gdzie:

- r_t – współczynnik zmiany cen przypadający na jednostkę czasu wyrażony procentowo,
- C_1 – cena jednostkowa uzyskana za nieruchomość, której data zawarcia transakcji jest dalsza od momentu wyceny (wcześniejsza transakcja),
- C_2 – cena jednostkowa uzyskana za nieruchomość, której data zawarcia transakcji jest bliższa momentowi wyceny (późniejsza transakcja),
- t – liczba jednostek czasu pomiędzy wcześniejszą i późniejszą transakcją.

Nieruchomości wykorzystywane w tym wzorze muszą różnić się między sobą tylko datą zawarcia transakcji sprzedaży, zatem pozostały zestaw cech jest identyczny (zasada *ceteris paribus*). Wartość współczynnika zmian cen (r_t) jest ustalana jako średnia arytmetyczna wyliczona z kilku par nieruchomości, po odrzuceniu wielkości skrajnych:

$$r_t = \frac{r_1 + r_2 + r_3 + \dots + r_n}{n}$$

gdzie:

- r_t – współczynnik zmiany cen,
- r_1 – współczynnik zmiany cen dla pierwszej pary nieruchomości,

- r_2 – współczynnik zmiany cen dla drugiej pary nieruchomości,
- r_3 – współczynnik zmiany cen dla trzeciej pary nieruchomości,
- r_n – współczynnik zmiany cen dla n-tej pary nieruchomości,
- n – liczba par nieruchomości, dla których ustalono współczynnik zmiany cen.

Dla porównania nieruchomości porównawczych z nieruchomością wycenianą należy ich ceny transakcyjne sprowadzić na datę wyceny, stosując następującą formułę matematyczną:

$$C_{st} = C \cdot (1 + r_t \cdot t)$$

gdzie:

- C_{st} – cena skorygowana na datę wyceny,
- C – cena sprzedaży (w wartości z dnia zawarcia transakcji),
- r_t – współczynnik zmiany cen, zapisany w postaci dziesiętnej.
- t – liczba jednostek czasu

Metoda porównywania parami

W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, natomiast nie jest znana jej wartość, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są: cechy, ceny transakcyjne i warunki zawarcia transakcji. Spośród dokonanych transakcji z utworzonej bazy nieruchomości podobnych rzeczoznawca dokonuje wyboru co najmniej trzech nieruchomości, ponadto określa cenę maksymalną i cenę minimalną, które zostały uzyskane w transakcjach za nieruchomości tworzące bazę (zatem cena minimalna i cena maksymalna dotyczy wszystkich nieruchomości tworzących bazę nieruchomości podobnych). Spośród transakcji do porównań wybiera się te, które miały miejsce w czasie najbliższym dacie wyceny¹³.

¹³ J. Dydenko *Szacowanie nieruchomości*, pod red. J. Dydenki, Warszawa 2006, s. 229–334; E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, *Ile warta jest nieruchomość*, Warszawa 2004, s. 154–158.; S. Korenik, A. Zakrzewska-Półtorak, *Nieruchomości i ich wycena...*, op. cit., s. 79–101.

Zastosowanie omawianej metody wiąże się z koniecznością:

- zidentyfikowania segmentu rynku nieruchomości podobnych ze względu na ceny i cechy tych nieruchomości;
- zaktualizowania cen transakcyjnych na datę wyceny;
- rozpoznania cech nieruchomości, które różnicują ceny transakcyjne (także i wartość nieruchomości);
- określenia wag cech rynkowych, czyli siły ich wpływu na ceny transakcyjne;
- wyboru co najmniej trzech nieruchomości posiadających najbardziej podobne cechy do nieruchomości wycenianej;
- porównania nieruchomości będącej przedmiotem wyceny (jej cech i ustalonych dla nich wag) z cechami rynkowymi (kolejno z wybranymi nieruchomościami – ich cechami rynkowymi i ocenami tych cech) w celu ustalenia poprawek;
- korekty cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych (przyjętych trzech) o ustalone poprawki;
- ustalenia wartości jednostkowej (jednostki porównawczej nr 1 m²) nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
- określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m²) powierzchni lokalu, gruntu, czy budynku:

$$W_N = P \cdot W_{1m^2}$$

gdzie:

W_N – wartość nieruchomości wycenianej,

P – liczba jednostek odniesienia (powierzchnia),

W_{1m^2} – jednostkowa wartość rynkowa wycenianej nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej

Metoda korygowania ceny średniej zakłada przyjęcie do porównań co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia

transakcji i cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny z wykorzystaniem tej metody określa się poprzez dokonanie korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości¹⁴.

Metoda korygowania ceny średniej zakłada, że:

- przedmiotem wyceny jest nieruchomość o nieznannej wartości, ale znany jest zbiór cech (atrybutów), które mają istotne znaczenie w danym segmencie rynku;
- znany jest zbiór nieruchomości podobnych (porównywalnych), co najmniej kilkunastu, które były przedmiotem obrotu rynkowego, znane są cechy i ceny tych nieruchomości, a także warunki rynkowe zawarcia transakcji;
- transakcje kupna – sprzedaży, o których mowa wyżej, odbyły się w okresie bezpośrednio poprzedzającym datę wyceny przedmiotowej nieruchomości; ponadto zakłada się, że na danym rynku lokalnym nie nastąpiły w przyjętym okresie istotne zmiany cen (jeśli miałyby jednak miejsce, konieczna jest ich aktualizacja na datę wyceny).

Procedura postępowania w omawianej metodzie obejmuje czynności związane z:

- utworzeniem zbioru nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne i ich cechy;
- ustaleniem rynkowej jednostki odniesienia (jednostki porównawczej) i cen jednostkowych;
- aktualizacją cen jednostkowych na datę wyceny;
- ustaleniem cech rynkowych mających istotny wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych w danym segmencie rynku nieruchomości;
- utworzeniem skali ocen każdej z tych cech;
- oceną wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych;
- charakterystyką wycenianej nieruchomości przez pryzmat cech i przyjętej skali ocen tych cech;

¹⁴ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. (Dz.U. z 2023 r., poz. 1832).

- obliczeniem ceny średniej ze zbioru cen transakcyjnych oraz ustaleniem ceny minimalnej ($C_{\min}$) i ceny maksymalnej ($C_{\max}$);
- charakterystyką nieruchomości o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i cenie maksymalnej ($C_{\max}$), ze wskazaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
- wyliczeniem tzw. dolnej ($C_{\min}/C_{\max}$) i górnej granicy ($C_{\max}/C_{\min}$) sumy współczynników korygujących oraz obliczeniem zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych (np. dla cechy „lokalizacja” zakres współczynników korygujących ustala się odpowiednio: dolny zakres jako iloczyn wagi cechy „lokalizacja” i dolnej granicy współczynnika – $C_{\min}/C_{\max}$, zaś górny zakres: iloczyn wagi cechy i górnej granicy współczynnika – $C_{\max}/C_{\min}$);
- określeniem współczynników korygujących, wynikających z ocen dla przedmiotowej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale ceny minimalnej i ceny maksymalnej.

Wartość jednostkowa dla przedmiotowej nieruchomości jest określana zgodnie ze wzorem:

$$W_j = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wielkość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

Metoda analizy statystycznej rynku

Kolejną metodą wykorzystywaną w podejściu porównawczym jest metoda analizy statystycznej rynku. Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości jest przewidziana do ustalania wartości reprezentatywnych, z wykorzystaniem metod statystycznych. Nie jest przewidziana dla wyceny konkretnej, indywidualnie oznaczonej nieruchomości.

Podείjscie dochodowe

Podείjscie dochodowe bazuje na założeniu, że nabywca zapłaci za nieruchomość cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 153 ust. 2) podejście dochodowe stosowane jest do określania wartości nieruchomości, które już przynoszą dochód lub mogą ten dochód przynieść. Zastosowanie podejścia dochodowego wymaga znajomości dochodu, który jest uzyskiwany z czynszów (bądź możliwy do uzyskania), a ponadto innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz nieruchomości podobnych (§ 6 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości). Dochód z nieruchomości jest inaczej rozumiany niż dochód na gruncie ustaw podatkowo-skarbowych¹⁵. Dochód z nieruchomości obejmuje, poza wpływami z czynszu najmu czy dzierżawy, także tzw. wpływy pozaczynszowe (np. wpływy w związku z zamieszczeniem reklam na ścianach budynku, czy urządzeń telefonii komórkowej na dachu budynku).

Podstawową zasadą podejścia dochodowego jest uzależnienie wartości nieruchomości od dochodu, jaki ta nieruchomość przynosi (lub może przynieść) oraz od rynkowej stopy zwrotu¹⁶. W podejściu dochodowym niezwykle istotne są rozstrzygnięcia dotyczące:

- dochodów rynkowych lub strumienie dochodów;
- stopy kapitalizacji lub współczynnika kapitalizacji;
- stopy dyskontowej;
- okresu prognozy generowania strumieni dochodów;
- wartości rezydualnej.

W zależności od sposobu ustalania dochodów z nieruchomości w omawianym podejściu stosuje się metodę inwestycyjną (znajduje ona zastosowanie przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących

¹⁵ Por. ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 1991 r. Nr 80, poz. 350 z późn. zm.).

¹⁶ Por. M. Trojanek, *Podείjscie dochodowe w wycenie nieruchomości. Przykłady i zadania*, Poznań 2018, s. 14; J. Dydenko, *Szacowanie nieruchomości...*, op. cit., s. 328–350; D. Trojanowski, *Dylematy wyceny nieruchomości komercyjnych w Polsce*, Gdańsk 2019, s. 147–231.

przynosić dochód z czynszów najmu/dzierżawy, który można ustalić poprzez analizę rynkowych stawek) bądź metodę zysków (jest ona stosowana wtedy, gdy nie jest możliwe ustalenie dochodów z nieruchomości poprzez analizę rynkowych stawek, lecz dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych) – § 7 ust. 2 i 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Metoda zysków znajduje zastosowanie przy określaniu wartości nieruchomości, które relatywnie rzadko stanowią przedmiot najmu, są to najczęściej nieruchomości specjalistyczne (np. stacje paliw, hotele, restauracje).

Procedura określania wartości w podejściu dochodowym

– metoda inwestycyjna

Określając wartość rynkową nieruchomości w podejściu dochodowym metodą inwestycyjną, należy wykonać czynności prowadzące do określenia dochodów z czynszu i dochodów pozaczynszowych (jeżeli takie istnieją). Na rynku najmu/dzierżaw występują różne kategorie czynszów¹⁷. Określając wartość rynkową nieruchomości, biegły uwzględnia czynsz rynkowy. Czynsz rynkowy jest to przychód z czynszu, jaki nieruchomość wygenerowałaby na otwartym rynku; jest on wyrażony w czynszach bieżących, aktualnych na datę wyceny, uzyskiwanych w nieruchomościach porównywalnych (podobnych), dla których występuje taki sam podział wydatków operacyjnych pomiędzy właścicielem a najemcą/dzierżawcą. Na podstawie analizy rynku należy określić czynsz właściwy dla wycenianej nieruchomości. Konieczne jest przy tym:

- określenie rodzaju i obszaru lokalnego rynku, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość (lokale biurowe klasy A, lokale magazynowe, galerie handlowe);
- ustalenie okresu badania czynszów;

¹⁷ *The Appraisal of Real Estate (14th Edition)*, Appraisal Institute 2013, s. 444–450; J. Konovalczuk, *Wycena nieruchomości przedsiębiorstw*, Warszawa 2009, s. 72–84.

- określenie cech nieruchomości i siły ich wpływu na zróżnicowanie stawek czynszowych, np. dla segmentu domów jednorodzinnych będących przedmiotem najmu może to być lokalizacja, powierzchnia użytkowa, otoczenie nieruchomości, standard wykończenia, zaś dla lokalu użytkowego – lokalizacja, otoczenie, powierzchnia, ekspozycja, standard wykończenia, położenie na parterze.

Poziom czynszu zależy (powinien zależeć) w szczególności od:

- przedmiotu najmu, dzierżawy i jego wartości rynkowej;
- poziomu rynkowych stawek czynszu za nieruchomości podobne;
- lokalizacji przedmiotu najmu/dzierżawy;
- okresu, na jaki została zawarta umowa najmu/dzierżawy;
- szczególnych postanowień zapisanych w umowie.

Na podstawie danych rynkowych określa się poziom czynszu rynkowego (wykorzystując podejście porównawcze) dla wycenianej nieruchomości. Określając dochód z wycenianej nieruchomości, przyjmuje się wpływy możliwe do uzyskania, przy założeniu, że cała powierzchnia zostanie wynajęta po stawkach rynkowych. Tak określony dochód jest nazwany potencjalnym dochodem brutto (PDB).

Kolejną kategorią dochodu jest tzw. efektywny dochód brutto (EDB). Stanowi on różnicę pomiędzy potencjalnym dochodem brutto a stratami w dochodzie z tytułu pustostanów i nierzetelności najemców bądź okresowych zwolnień z czynszu.

Dochód operacyjny netto (DON) jest tą kategorią dochodu, która najczęściej stanowi podstawę do określenia wartości rynkowej. Jest on obliczany jako różnica pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi ponoszonymi przez właściciela nieruchomości. Wydatki operacyjne (ich zakres) ponoszone przez właściciela nieruchomości są ustalane na podstawie analizy umów najmu zawieranych na najem nieruchomości podobnych. Biegły musi uwzględnić, które spośród wydatków operacyjnych na danym rynku lokalnym obciążają właściciela nieruchomości.

Tabela 1. Etapy ustalania dochodu z nieruchomości

Lp.	Dochód i jego elementy	Składniki
1.	Potencjalny dochód brutto (PDB)	Czynsz, inne dochody (np. z parkingów, z garaży, z reklam, z dodatkowego wyposażenia)
2.	Straty (S) (-)	Zaległości czynszowe, pustostany
3.	Efektywny dochód brutto (EDB)	PDB – S
4.	Wydatki operacyjne (WO) (-)	Podatek od nieruchomości, opłaty za UW, koszty mediów (obciążające właściciela), naprawy i konserwacja bieżąca, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia, koszty ochrony. Nie włącza się tu: amortyzacji, podatku dochodowego, odsetek od kredytów na zakup nieruchomości
5.	Dochód operacyjny netto (DON)	EDB – WO

Źródło: opracowano na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września w sprawie wyceny (Dz.U.z 2023 r., poz. 1832): *Nota Interpretacyjna, Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości, Powszechne Krajowe Zasady Wyceny*, Warszawa 2008 r.

Procedury obliczeniowe, które przekształcają dochód z nieruchomości w wartość, nazywane są technikami. Wyróżnia się technikę kapitalizacji prostej (wtedy, gdy można przyjąć założenie, że nieruchomość będzie generować stałe strumienie dochodów w nieskończenie długim czasie) oraz technikę dyskontowania strumieni dochodów, która znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy te strumienie dochodów przez pewien czas są zmienne. Okres, w którym strumienie dochodów są zmienne, nazywany jest okresem prognozy.

Technika kapitalizacji prostej

Przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości jest określana jako iloczyn stabilnego strumienia dochodów i współczynnika kapitalizacji:

$$W = D \cdot W_K$$

lub jako iloraz stabilnych dochodów i stopy kapitalizacji

$$W = \frac{D}{R}$$

gdzie:

- D – dochód roczny (*constans*) możliwy do uzyskania z wycenianej nieruchomości,
- W_K – współczynnik kapitalizacji,
- R – stopa kapitalizacji.

Współczynnik kapitalizacji (W_K) i stopa kapitalizacji (R) są ustalane na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako relacje między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a rocznymi dochodami możliwymi do uzyskania z nieruchomości podobnych. Współczynnik kapitalizacji (W_K) jest to liczba lat, w których powinien nastąpić zwrot zaangażowanych środków wydanych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka związanego z inwestowaniem w wycenianą nieruchomość. Jest on obliczany zgodnie ze wzorem:

$$W_K = \frac{C}{D}$$

gdzie:

- C – cena transakcyjna nieruchomości podobnej,
- D – dochód możliwy do uzyskania z nieruchomości podobnej.

Z kolei stopa kapitalizacji (R) jest definiowana jako stopa zwrotu, która obejmuje zarówno zwrot wyłożonego kapitału, jak i zwrot na kapitale. Jest odwrotnością współczynnika kapitalizacji (W_K) i jej poziom jest określany, podobnie jak współczynnik kapitalizacji, na podstawie danych rynkowych według formuły:

$$R = \frac{D}{C}$$

gdzie:

- C – cena transakcyjna nieruchomości podobnej,
- D – dochód możliwy do uzyskania z nieruchomości podobnej.

Stopa kapitalizacji bądź współczynnik kapitalizacji jest określana na podstawie wielu transakcji rynkowych dotyczących nieruchomości podobnych jako średnia, po wyeliminowaniu tych stóp kapitalizacji, które różnią się od najczęściej występujących. Ponadto stopa kapitalizacji przyjmowana do określenia wartości konkretnej nieruchomości poddawana jest korekcie w przypadku różnicy w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami będącymi podstawą wyznaczania rynkowej stopy kapitalizacji. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać ryzyko zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

Ponadto przy określaniu współczynnika kapitalizacji bądź stopy kapitalizacji należy zachować zasadę współmierności do sposobu kalkulacji strumieni dochodów z nieruchomości. Jeżeli dla wycenianej nieruchomości podstawą kalkulacji dochodu jest dochód operacyjny netto (DON), to przy wyliczaniu stóp kapitalizacji (R) dla nieruchomości podobnych uwzględnia się także DON; z kolei jeżeli dochód z nieruchomości wycenianej przyjmuje się na poziomie efektywnego dochodu brutto (EDB), ewentualnie potencjalnego dochodu brutto (PDB), wówczas określa się stopy kapitalizacji dla nieruchomości podobnych z uwzględnieniem odpowiednio dochodu efektywnego brutto bądź potencjalnego dochodu brutto.

Zastosowanie techniki kapitalizacji prostej netto (jest ona preferowana bardziej niż brutto) wiąże się z przeprowadzeniem poniższych czynności prowadzących do:

- ustalenia potencjalnego dochodu brutto (PDB);
- ustalenia rynkowego poziomu strat w dochodach w związku z rynkowym poziomem pustostanów z typowymi zapisami w umowach najmu dotyczących okresowych zwolnień i ustalenie efektywnego poziomu dochodów (EDB);
- ustalenia rynkowego poziomu wydatków operacyjnych (WO). Rynkowy poziom tych wydatków jest szacowany na podstawie analizy umów najmu i występujących tam najczęściej rozstrzygnięć dotyczących rodzaju i poziomu wydatków operacyjnych ponoszonych przez właścicieli nieruchomości podobnych;
- zebrania informacji (z rynku) dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, a także stawek czynszu i dochodów, które zostały osiągnięte za nieruchomości podobne;
- wyznaczenia stóp kapitalizacji (bądź współczynników kapitalizacji) dla nieruchomości podobnych, które były przedmiotem transakcji; na ich podstawie wyznacza się stopę kapitalizacji dla nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, z zachowaniem zasad wcześniej opisanych;
- określenia wartości przedmiotowej nieruchomości zgodnie ze wzorem:

$$W = \frac{DON}{R} \text{ lub } W = DON \cdot W_K$$

gdzie:

DON – stabilne dochody roczne możliwe do uzyskania z wycenianej nieruchomości,

R – rynkowy poziom stopy kapitalizacji,

W_K – współczynnik kapitalizacji.

Technika dyskontowania strumieni dochodów

Technika dyskontowania strumieni dochodów znajduje zastosowanie, gdy dochody generowane przez nieruchomość są zmienne (ze względu na planowane działania na nieruchomości, czy zawarte umowy na czas oznaczony). Wartość nieruchomości jest określana jako suma zdyskontowanych strumieni

dochodów możliwych do uzyskania w okresie prognozy (przyjęta liczba lat, w których zakłada się zmienne strumienie dochodów) oraz zdyskontowanej wartości rezydualnej (RV – jest to wartość nieruchomości po zakończeniu okresu prognozy):

$$W = D_1 \cdot \frac{1}{(1+r)^1} + D_2 \cdot \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + D_n \cdot \frac{1}{(1+r)^n} + \frac{RV}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^n D_i \cdot \frac{1}{(1+r)^i} + \frac{RV}{(1+r)^n}$$

gdzie:

- D_n – strumień dochodów operacyjnych netto na koniec roku w kolejnych latach prognozy,
- r – stopa dyskontowa,
- RV – wartość rezydualna; jest określana zgodnie ze wzorem:

$$RV = \frac{DON}{R}$$

gdzie:

- DON – dochód operacyjny przyjęty na poziomie dochodu z ostatniego roku prognozy,
- R – stopa kapitalizacji, ustalona zgodnie z zasadami opisanymi wcześniej.

Stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać:

- wymaganą przez inwestorów stopę zwrotu przy inwestowaniu w określonym segmencie rynku nieruchomości (w segmencie, z którego pochodzi wyceniana nieruchomość);
- premię na ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość.

Stopa dyskontowa (podobnie jak stopa kapitalizacji) jest określana z zachowaniem zasady współmierności. Może być ustalona poprzez korektę rynkowych stóp kapitalizacji z uwzględnieniem zmian dochodów oraz cen nieruchomości po okresie prognozy.

Wyznaczając stopę dyskontową, uwzględnia się różnice w poziomie ryzyka związanego z uzyskaniem dochodów z wycenianej nieruchomości

i z nieruchomości podobnych, dla których zostały wyznaczone stopy kapitalizacji. Ryzyko osiągnięcia dochodów z nieruchomości może wynikać z różnic w:

- lokalizacji nieruchomości;
- stanie technicznym;
- standardzie użytkowym;
- warunkach zawartych umów;
- wiarygodności najemców;
- wielkości, rodzaju i wieku budynków;
- innych cech nieruchomości.

W sytuacji gdy nie jest możliwe wyznaczenie stopy dyskontowej poprzez korektę rynkowych stóp kapitalizacji (np. na rynku brak transakcji dotyczących nieruchomości podobnych), może być ona wyliczona z rynku kapitałowego na podstawie rentowności długoterminowych lokat, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Zastosowanie omawianej techniki wymaga takich czynności, jak:

- ustalenie liczby lat prognozy (może to być pozostała liczba lat do czasu zakończenia umowy zawartej na czas oznaczony);
- przyjęcie założeń dotyczących poziomu strumieni dochodów w okresie prognozy i po tym okresie, poziomu stopy dyskontowej, czy sposobu oszacowania wartości rezydualnej;
- przeprowadzenie analizy segmentu lokalnego rynku nieruchomości podobnych w aspekcie ich cen i cech, rynkowego stanu pustostanów, rozpoznania typowych zapisów dotyczących zawieranych umów, w tym rodzaju i poziomu wydatków operacyjnych ponoszonych przez właścicieli nieruchomości podobnych;
- ustalenie poziomu dochodów na koniec każdego roku okresu prognozy;
- określenie stopy dyskontowej strumieni dochodów w okresie prognozy;
- ustalenie stopy kapitalizacji do oszacowania wartości rezydualnej;
- określenie wartości nieruchomości jako sumy zdyskontowanych dochodów w okresie prognozy i zdyskontowanej wartości rezydualnej (wartości końcowej nieruchomości po zakończeniu okresu prognozy).

Metoda zysków

Metoda zysków znajduje zastosowanie do określenia wartości nieruchomości, które przynoszą lub mogą generować dochód, zaś jego wielkości nie można ustalić poprzez analizę rynkowych stawek najmu bądź dzierżawy. Dotyczy to najczęściej nieruchomości specjalistycznych, które stosunkowo rzadko stanowią przedmiot najmu/dzierżawy. Typowymi nieruchomościami, których wartość określa się z zastosowaniem omawianej metody, są np.: hotele, puby, stacje paliw, restauracje, sale widowiskowe, kina, obiekty sportowo-rekreacyjne.

Dochód jest określany jako udział właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe o dochodach z podobnych działalności prowadzonych na danym rynku i dane dotyczące wycenianej nieruchomości.

Dochód właściciela wycenianej nieruchomości jest ustalany na podstawie przychodów osiągniętych przez użytkownika z działalności prowadzonej na nieruchomości, pomniejszonych o koszty operacyjne użytkownika i wydatki operacyjne.

Tabela 2. Etapy określania dochodu operacyjnego netto (DON) właściciela nieruchomości

Lp.	Dochód i jego elementy	Składniki
1	Wpływy użytkownika (WU)	Osiągane przez użytkownika z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości (bez uwzględniania jego przychodów z działalności inwestycyjnej oraz finansowej)
2	Koszty operacyjne użytkownika (KO) (-)	Koszty zakupu towarów, materiałów i usług, płace personelu wraz z narzutami, koszty związane z odtwarzaniem majątku trwałego i wyposażenia, koszty reklamy itp. Do kosztów operacyjnych użytkownika nie zalicza się amortyzacji, kosztów finansowych (w tym obsługi kredytów) oraz płaconego przez użytkownika podatku dochodowego

Lp.	Dochód i jego elementy	Składniki
3	Dochód brutto użytkownika (DBU)	WU – KO
4.	Wydatki operacyjne (WO) (–)	Podatek od nieruchomości, opłaty za UW, koszty mediów (obciążające właściciela), naprawy i konserwacja bieżąca, koszty ubezpieczenia, koszty ochrony. Nie włącza się tu: amortyzacji, podatku dochodowego, odsetek od kredytów na zakup nieruchomości, kosztów zarządzania obiektem
5.	Dochód operacyjny netto użytkownika (DONU)	DBU – WO
6.	Dochód operacyjne netto (DON)	Dochód operacyjny netto właściciela nieruchomości (DON) obliczany jest na podstawie udziału właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym netto użytkownika (DONU). Wysokość tego dochodu wyznacza się na podstawie danych rynkowych lub w inny uzasadniony sposób

Źródło: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2003 r., w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2003 r., poz.1832) oraz *Nota Interpretacyjna, Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości, Powszechne Krajowe Zasady Wyceny*, Warszawa 2008 r.

Przy stosowaniu metody zysków wykorzystywane są techniki wcześniej opisane (takie jak przy metodzie inwestycyjnej), zgodnie z zasadami ich stosowania.

Podejście mieszane

Podejście mieszane również może być wykorzystane, pod pewnymi warunkami, do określania wartości rynkowej nieruchomości (art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W podejściu tym wykorzystuje się elementy podejść wcześniej omówionych, jak również elementy podejścia kosztowego. To ostatnie jest podstawą do określenia wartości odtworzeniowej. W niniejszym opracowaniu nie przedstawiono szczegółowo metod i technik wykorzystywanych w podejściu kosztowym. W podejściu mieszanym stosuje się

metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji oraz metodę wskaźników szacunkowych gruntu (§ 18 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości).

Metoda pozostałościowa

Metoda pozostałościowa jest stosowana do określania wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli na nieruchomości prowadzone są roboty budowlane (budowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, montaż, remont obiektu) bądź inne działania wpływające na stan techniczno-użytkowy nieruchomości (§ 17 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości).

Możliwość zastosowania omawianej metody zależy od spełnienia określonych warunków (muszą być one spełnione łącznie):

- znany jest rodzaj i zakres robót, które mają być przeprowadzone na obiekcie budowlanym;
- istniejące uwarunkowania nie pozwalają na wykorzystanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- w przyjętych elementach podejść (porównawczego, dochodowego, kosztowego), wykorzystywanych w tej metodzie, uwzględniane są dane odwzorowujące stan rynku.

Ponadto wykorzystanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Wartość rynkowa nieruchomości przy zastosowaniu metody pozostałościowej zostaje określona jako różnica wartości nieruchomości po wykonaniu robót lub działań (wymienionych w ust. 1 § 17 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości) oraz wartości przeciętnych kosztów rynkowych tych robót lub działań, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych. Można to zapisać wzorem:

$$W_R = W_K - (K_R + Z_I)$$

Procedura określania wartości rynkowej przy zastosowaniu tej metody obejmuje takie czynności, jak:

- przeprowadzenie analizy rynku, z którego pochodzi wyceniana nieruchomość na dzień wyceny. Przy wykorzystaniu tej metody biegły odtwarza sposób myślenia typowego inwestora na rynku. Koniecznym jest zidentyfikowanie zalet i wad przedmiotowej nieruchomości, potencjału inwestycyjnego, a także zależności występujących w danym segmencie rynku, z którego pochodzi wyceniana nieruchomość (ceny, koszty robót budowlanych, materiałów pracy) oraz zysku osiąganego przez inwestora w analizowanym segmencie rynku oraz zysku uzyskiwanego przez inwestorów na rynku podobnych nieruchomości;
- określenie wartości przedmiotowej nieruchomości po przeprowadzeniu prac rozwojowych;
- określenie wszystkich kosztów inwestycyjnych (na podstawie analizy lokalnego rynku budowlanego), które w konkretnej sytuacji ponosi inwestor;
- określenie zysku inwestora, zgodnie z typowymi zachowaniami występującymi w danym okresie, z uwzględnieniem rodzaju projektu realizowanym na lokalnym rynku;
- określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny na dzień oględzin (wyceny) nieruchomości zgodnie z formułą:

$$W_R = W_K - (K_R + Z_I)$$

gdzie:

- W_R – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości,
- W_K – wartość przedmiotowej nieruchomości po przeprowadzeniu prac rozwojowych,
- K_R – koszty rynkowe, które mają związek z rodzajem i zakresem prowadzonych prac rozwojowych,
- Z_I – zysk inwestora.

Metoda pozostałościowa jest wrażliwa na dane wejściowe przyjmowane do określania wartości rynkowej, jak i założenia dotyczące pozostałych wielkości (kosztów rynkowych i zysku), które także muszą odzwierciedlać zachowania

występujące na rynku w danym okresie (na dzień wyceny) i z uwzględnieniem rodzaju prac rozwojowych (rodzaju projektu).

Metoda kosztów likwidacji

Metoda kosztów likwidacji jest stosowana wtedy, gdy części składowe gruntu przeznaczone są do likwidacji (ze względu na stopień zużycia bądź inne okoliczności) – § 19 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Wartość nieruchomości określana tą metodą jest równa kosztom nabycia gruntu (W_G) pomniejszonym o koszty likwidacji części składowych (K_B) – § 19 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Różnica ta może być powiększona o wartość materiałów uzyskanych w trakcie prac rozbiórkowych. W sytuacji gdy występują koszty składowania na wysypisku odpadów budowlanych, także ta wielkość powinna być uwzględniona przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości z wykorzystaniem metody kosztów likwidacji. Wartość nieruchomości określana metodą kosztów likwidacji jest ustalana zgodnie z formułą:

$$W = W_G - K_B + W_m - K_s$$

gdzie:

- W – wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji,
- W_G – wartość rynkowa gruntu określana w podejściu porównawczym,
- K_B – koszty likwidacji części składowych ustalone z wykorzystaniem jednej z trzech technik i techniki szczegółowej, elementów scalonych bądź wskaźnikowej, wykorzystywanych w podejściu kosztowym,
- W_m – wartość materiałów pozostałych po likwidacji (dotyczy to wartości materiałów, które nadają się do ponownego wykorzystania w procesie budowlanym) części składowych nieruchomości,
- K_s – koszt składowania na wysypisku odpadów budowlanych.

Obejmuje ona takie czynności, jak:

- określenie wartości rynkowej gruntu (W_G) z wykorzystaniem podejścia porównawczego;

- oszacowanie kosztów likwidacji (robót rozbiórkowych) części składowych (K_b); należy uwzględnić przyjętą technologię rozbiórki, możliwości zagospodarowania odzyskanych materiałów z rozbiórki, możliwość zagospodarowania odpadów pochodzących z materiałów porozbiórkowych, a także koszty zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy pracowników oraz osób postronnych¹⁸;
- ustalenie wartości materiałów uzyskanych z odzysku po rozbiórce (rodzaj, ilość odzyskanych materiałów, koszty zakupu nowych);
- uwzględnienie kosztów składowania na wysypisku odpadów budowlanych (K_s) w sytuacji, gdy nie ma możliwości ich zagospodarowania.

Metoda wskaźników szacunkowych gruntu

W sytuacji gdy nie jest możliwe zastosowanie podejścia porównawczego – z powodu braku wystarczającej liczby transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości przeznaczonej na cele rolne i leśne – biegły może zastosować metodę wskaźników szacunkowych gruntu (§ 20 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości). Wartość nieruchomości rolnej określana jest z uwzględnieniem powierzchni klasy bonitacyjnej użytku rolnego (P_r), wskaźnika szacunkowego gruntu (W_{sz}), współczynników korygujących (K_i), ceny decytony żyta (C), współczynników korygujących (W_R) uwzględniających cechy nieruchomości rolnych (dogodność dojazdu, kulturę rolną, poziom zanieczyszczeń środowiska, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie urządzeń utrudniających agrotechnikę, trudność uprawy, strukturę przestrzenną użytków rolnych – § 24 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości).

Z kolei wartość nieruchomości leśnych jest określana z uwzględnieniem wskaźnika szacunkowego gruntu, powierzchni gruntu porośniętego drzewostanem o ustalonym gatunku, klasy bonitacyjnej oraz wieku rębności, ceny m^3 drzewa oraz współczynników korygujących uwzględniających cechy wymienione

¹⁸ M. Podwórna, *Koszty likwidacji obiektu budowlanego z uwzględnieniem bezpieczeństwa pracowników*, Przegląd Budowlany 2022, nr 9–10, s. 126–129; J. Dydenko, *Szacowanie nieruchomości...*, op. cit., s. 360–364; *Podstawy i procedury gospodarowania...*, op. cit., s. 117.

w § 24 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, dogodność dojazdu, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne, strefa zagrożenia pożarowego terenów leśnych). Współczynniki szacunkowe gruntów (o przeznaczeniu rolnym i leśnym) są ustalane na podstawie analizy rynku.

Należy zaznaczyć, że przy każdym z omówionych wyżej podejść, metod i technik istotna jest analiza i rozpoznanie zachowań w tym segmencie rynku, z którego pochodzi wyceniana nieruchomość (ryнку nieruchomości podobnych). Poza znajomością podstaw prawnych, założeń metodycznych, dla poprawności wyceny istotne są dane wejściowe, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem wycenianej nieruchomości i celem wyceny pochodzące z różnych źródeł (akty notarialne, rejestry cen nieruchomości, dokumenty planistyczne, geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu, a także informacje zebrane w trakcie oględzin).

5. Zasady postępowania biegłego przy wycenie nieruchomości na potrzeby egzekucji komorniczej

Z przeprowadzonych wyżej analiz wynika, że biegły powinien:

- w sposób rzetelny wykorzystać swoją wiedzę w zakresie podstaw prawnych i metodycznych dotyczących określania wartości nieruchomości; kompetencje, wiedza, doświadczenie i niezależność rzeczoznawcy gwarantują wycenę zgodną z przepisami prawa;
- dokonać rzetelnego, zgodnego ze stanem faktycznym, technicznym i prawnym opisu przedmiotu szacowania, zidentyfikować cechy nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości;
- dołożyć należytej staranności, by dokumentacja prawna, techniczna opisu przedmiotu wyceny była kompletna;
- zgromadzić aktualne, wiarygodne dane ilościowe i jakościowe pochodzące z różnych źródeł, a dotyczące nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych;

- w procedurach określania wartości odwzorować dominujące, najczęściej występujące zachowania na rynku (stan rynku w momencie wyceny, co oznacza konieczność uwzględniania cen bliskich dacie wyceny i ich aktualizację na datę wyceny);
- przy wycenie nieruchomości uwzględniać wartość rynkową nieruchomości; jest to szacunkowa kwota, określona z punktu widzenia zachowań uczestników rynku, najczęściej występujących, co powinno zapewnić uczciwe i adekwatne oszacowanie;
- zadbać, aby proces wyceny był transparentny i zrozumiały dla wszystkich stron zaangażowanych w postępowanie egzekucyjne; tok wywodów powinien być przejrzysty, logiczny i zrozumiały dla stron; wartość nieruchomości podana w protokole opisu i oszacowania powinna być umotywowana, zaś podane fakty, wyliczenia i argumenty przedstawione do zaakceptowania przez strony; wartość ta jest bowiem istotna przy ustalaniu zaspokojenia wierzyciela w przypadku niewpłaconych zobowiązań dłużnika;
- wykazać się niezależnością od stron postępowania i bezstronnością w przeprowadzeniu procesu obliczeń i przedstawić obiektywną opinię, uwzględniającą typowe zachowania na rynku, z którego pochodzi wyceniania nieruchomości;
- postępować zgodnie z kodeksem etyki zawodowej, który nakłada obowiązek uczciwego i rzetelnego działania.

Przy szacowaniu nieruchomości biegły patrzy na nieruchomość jako na obiekt rynkowy, posiadający określone cechy fizyczne, prawne i ekonomiczne oraz możliwości i ograniczenia ekonomiczne, które określają wartość wycenianej nieruchomości.

Rzeczoznawca/biegły w procesie szacowania wartości nieruchomości na potrzeby egzekucji komorniczej podejmuje wiele działań wynikających z przepisów prawa, standardów zawodowych i kodeksu etyki zawodowej. Przestrzeganie opisanych zasad i podstaw wyceny jest warunkiem zapewnienia sprawiedliwości i skuteczności egzekucji komorniczej, a jednocześnie umożliwia zabezpieczenie praw podmiotów uczestniczących w egzekucji komorniczej.

6. Podsumowanie

Rzetelne oszacowanie wartości nieruchomości dłużnika ma istotne znaczenie dla zabezpieczenia interesów uczestników procesu egzekucji, a także dla jego skuteczności. W procesie szacowania wartości fundamentalna jest współpraca biegłego/rzeczoznawcy majątkowego z komornikiem na etapie opisu i oszacowania, zwłaszcza w aspekcie dostępności i kompletności dokumentacji prawnej, identyfikacji praw związanych z nieruchomością, zbadania stanu technicznego, przeznaczenia w planie zagospodarowania, czy ustalenia obciążeń bądź innych okoliczności ograniczających korzystanie z nieruchomości. Opis nieruchomości powinien odzwierciedlać stan faktyczny (w aspekcie stanu prawnego, technicznego, ekonomicznego) oraz być rzetelny, aby zminimalizować ryzyko błędu na etapie egzekucji.

Z przedstawionych wywodów wynika, że dla efektywności przebiegu procesu egzekucyjnego, poza opisem, kluczowym etapem jest szacowanie wartości nieruchomości. Rzetelna wycena powinna być zgodna z przepisami prawa i odzwierciedlać fakty dotyczące przedmiotu szacowania i szeroko rozumianego otoczenia rynkowego. Rzeczoznawca majątkowy, poza wiedzą i kompetencjami, powinien przestrzegać zasad etyki zawodowej, być niezależny i nie ulegać wpływom żadnej ze stron postępowania egzekucyjnego.

STRESZCZENIE **Podstawy i zasady oszacowania nieruchomości dla potrzeb egzekucyjnych**

W opracowaniu przybliżono założenia metodyczne i podstawy prawne regulujące szacowanie nieruchomości na potrzeby egzekucji komorniczej. Wskazano na różnice w interpretacji wartości rynkowej nieruchomości a ich ceną, jak również zidentyfikowano przyczyny odchyleń się ceny od wartości rynkowej. Z treści opracowania wynika, iż przy szacowaniu wartości rynkowej, poza znajomością regulacji prawnych i podstaw metodycznych wyceny, istotna jest znajomość segmentu rynku, z którego pochodzi wyceniana nieruchomość i zachowań uczestników rynku. Rozważania zawierają także omówienie zasad postępowania rzeczoznawcy majątkowego w procesie szacowania wartości nieruchomości, które warunkują sprawiedliwość i skuteczność egzekucji komorniczej z nieruchomości.

Słowa kluczowe: wartość nieruchomości, cena nieruchomości, egzekucja komornicza, opis i szacowanie, metodyka i zasady szacowania

ABSTRACT Basis of and Principles for Estimating the Value of a Real Property for Enforcement Purposes

professor dr hab. Maria Trojanek, Institute of Management and Quality Sciences,
Faculty of Social Sciences, President Stanisław Wojciechowski University of Kalisz;
ORCID: 0000-0002-6237-4281

The article presents methodical assumptions and legal regulations that provide for the estimation of the value of real properties for the purpose of enforcement proceedings conducted by bailiffs. It discusses differences in the interpretation of the market value and price of real properties and identifies reasons for price deviations from the market value. The article proves that to estimate the market value, the knowledge of legal regulations and the methodical basis is insufficient and it is also necessary to know the market segment where the real property to be evaluate is located, as well as the way of conduct of market players. The article also discusses rules to be followed by property experts during the estimation of the value of real properties, which are necessary to guarantee fair and efficient debt collection from such real properties by bailiffs.

Keywords: *the value of a real property, the price of a real property, enforcement proceedings conducted by bailiffs, description and estimation, methodology and estimation rules*

Bibliografia/References

- Adamczewski A. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. M. Manowskiej, Warszawa 2021.
- Borkowski P., Leśniak O., *Egzekucja z nieruchomości*, Warszawa 2016.
- Cellmer R., Królikowski M., *Wycena nieruchomości*, Warszawa 2022.
- Cymerman R., Hopfer A., Kotlewski L., *Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne*, Olsztyn 2016.
- Cymerman R., Cymerman J., *Wycena nieruchomości*, Koszalin 2024.
- Domańska A., Kucharska-Stasiak E., Miklaszewska A., Złoty M., Żelazowski K., *Kierunki zmian instytucjonalnych na rynkach nieruchomości*, Łódź 2020.
- Dydenko J., *Szacowanie nieruchomości*, pod red. J. Dydenki, Warszawa 2006.
- Flaga-Gieruszyńska K., *Nowe zasady opisu i oszacowania oraz licytacji nieruchomości w egzekucji sądowej*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego. Seria Prawnicza 2017, z. 95.
- Grzelak A., *Egzekucja z nieruchomości w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 2020.
- Grześkiewicz W., *Egzekucja z nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym w administracji*, Warszawa 2017.
- Konowalczuk J., *Wycena nieruchomości przedsiębiorstw*, Warszawa 2009.

Korenik S., Zakrzewska-Półtorak A., *Nieruchomości i ich wycena*, pod red. S. Korenika, A. Zakrzewskiej-Półtorak, Wrocław 2021.

Kucharska-Stasiak E., *Różne oblicza wartości rynkowej danej nieruchomości [w:] Nieruchomość w przestrzeni*, pod red. I. Rąckiej, Poznań 2019.

Kucharska-Stasiak E., *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Warszawa 2016.

Marciniak A., *Tryby postępowania dla egzekucji sądowej z nieruchomości*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego. Seria Prawnicza 2017, z. 95.

Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K., *Ile warta jest nieruchomość*, Warszawa 2004.

Podwórna M., *Koszty likwidacji obiektu budowlanego z uwzględnieniem bezpieczeństwa pracowników*, Przegląd Budowlany 2022, nr 9–10.

Trojanek M., *Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości. Przykłady i zadania*, Poznań 2018.

Trojanowski D., *Dylematy wyceny nieruchomości komercyjnych w Polsce*, Gdańsk 2019.

Żróbek R., *Podstawy i procedury gospodarowania publicznymi zasobami nieruchomości. Teoria i praktyka*, pod red. R. Żróbka, Olsztyn 2020.

Egzekucja z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

1. Uwagi wprowadzające

Rozważania na temat egzekucji sądowej z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należy rozpocząć od uwag ogólnych. W pierwszej kolejności trzeba zasygnalizować, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu to instytucja, która wraz ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego jest jednym z głównych sposobów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Polsce. To oznacza, że egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest powszechna.

W 2016 r. zasób mieszkaniowy spółdzielni mieszkaniowych wynosił około 2 mln mieszkań, natomiast w 2000 r. liczba mieszkań spółdzielczych (zarówno własnościowych, jak i lokatorskich)¹ wynosiła około 3,4 mln, a odsetek mieszkań spółdzielczych – 29%². Zmniejszanie się zasobu spółdzielczego wynika

¹ W kwestii rozróżnienia statusu tych praw zamiast wielu zob.: P. Zakrzewski [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 21. Prawo spółdzielcze*, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2020, rozdz. XII, Nb 123 oraz K. Pietrzykowski [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 21. Prawo spółdzielcze*, Warszawa 2020, rozdz. XII, Nb 233.

² Zob. [online:] <https://spoldzielniemieszkaniowe.org/historia/> (dostęp: 30.06.2023).

z wielu czynników. Nie można mieć jednak wątpliwości, że zasadniczy wpływ na ten proces ma ustawodawstwo polskie, w szczególności zakaz ustanawiania nowych spółdzielczych własnościowych praw³ oraz uwłaszczenie spółdzielców⁴.

Ważną kwestią jest również to, że spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą dotyczyć nie tylko lokali mieszkalnych, ale także lokali o innym przeznaczeniu – użytkowych, czy w szczególności garażowych⁵. Ponadto przepisy o tym prawie stosuje się odpowiednio do praw do domów jednorodzinnych w spółdzielniach mieszkaniowych⁶.

Przedmiotem rozważań w niniejszym opracowaniu nie jest charakter prawny samej ekspektatywy⁷, ani też charakterystyka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu⁸, niemniej wskazać należy, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, uregulowanym poza Kodeksem cywilnym. Aktualnym aktem prawnym normującym to prawo

³ Por. art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2007 Nr 125, poz. 873); dalej: ZmSpMieszkU z 2007 r.; art. 3, 5 i 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2009 Nr 223, poz. 1779); dalej: ZmSpMieszkU z 2009 r.

⁴ Według modelu, w którym zasadą jest przeniesienie odrębnej własności lokalu – nie tylko tego, do którego przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ale też spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – por. art. 12, 17¹⁴ i 39 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 438); dalej: SpMieszkU; por. również art. 52 SpMieszkU.

⁵ Por. art. 39 SpMieszkU.

⁶ Por. art. 52 SpMieszkU.

⁷ Była ona przedmiotem licznych wypowiedzi doktryny – por. np. K. Gandor, *Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy)*, Wrocław–Warszawa–Kraków 1968; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne*, Warszawa 2001, s. 146; S. Grzybowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. I, Warszawa 1985, s. 230; Z. Radwański, *Prawo cywilne*, Warszawa 2002, s. 99; J. Kuropatwiński, *Ekspektatywa powstania wierzytelności w polskim prawie cywilnym*, Bydgoszcz 2006; S. Rudnicki, *Ekspektatywa nabywania własności nieruchomości w świetle orzecznictwa sądowego*, Rejent 2003, nr 10, s. 183; P. Zakrzewski, *Ekspektatywa – powstanie, pojęcie, natura prawna, wygaśnięcie*, EP 2010, nr 5, s. 29.

⁸ Za R. Morek odnotować trzeba, że na mocy ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r. Nr 172, poz. 1804) dotychczasowe trzy spółdzielcze prawa do lokali zastąpiono jednym – spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Zgodnie z art. 10 wskazanej ustawy istniejące w dniu 14 stycznia 2003 r. własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stają się spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, o których mowa w Rozdziale 2(1) SpMieszkU. Zob. R. Morek [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 31, pod red. W. Borysiaka, Warszawa 2023, Nb 10, komentarz do art. 244.

jest powstała w 2000 r.⁹ i wielokrotnie nowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych¹⁰, która – między innymi w tym zakresie – zastąpiła regulację prawa spółdzielczego¹¹. Prawo to derogowało z kolei ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i ich związkach,¹² która także regulowała spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, będące ograniczonym prawem rzeczowym. Warto w tym miejscu przywołać pierwszą polską ustawę normującą tę problematykę, tj. ustawę z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach¹³. Na jej gruncie statut spółdzielni, mającej na celu dostarczanie jej członkom mieszkań, regulował prawa członków do mieszkań, oznaczał zasady użytkowania mieszkań oraz zasady wpłaty i zwrotu wkładów budowlanych¹⁴. W związku z tym funkcjonowały dwa modele spółdzielni mieszkaniowych: lokatorski i własnościowy¹⁵.

W czasach dużej dynamiki rynku nieruchomości warto pamiętać, że w obrocie pojawiają się niekiedy prawa ustanowione na gruncie tych nieobowiązujących już regulacji. Wówczas ustalenie, czy dane prawo ma charakter własnościowy (ewentualnie lokatorski), wymaga zbadania dokumentów ustanawiających takie prawo, a niekiedy również aktów korporacyjnych danej spółdzielni mieszkaniowej.

2. Zarys problematyki ekspektatywy

Za M. Pyziak-Szafnicką wypada przyjąć, że ekspektatywa nie jest oczekiwaniem na prawo, lecz są to (tylko) prawa podmiotowe tymczasowe¹⁶. Zgodzić się przy tym trzeba, że mimo dość powszechnej akceptacji pojęcia ekspektatywy

⁹ Obowiązująca od dnia 24 kwietnia 2001 r.

¹⁰ T.j. z dnia 27 stycznia 2023 r. (Dz.U. z 2023 r., poz. 438).

¹¹ Przepisów części pierwszej, tytułu drugiego, działu czwartego, rozdziałów od drugiego do czwartego tego prawa (Dz.U. z 1982 r. Nr 30, poz. 210).

¹² Dz.U. z 1961 r. Nr 12, poz. 61 ze zm.

¹³ Dz.U. z 1920 r. Nr 111, poz. 733.

¹⁴ Por. art. 6 tej ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 13 marca 1934 r. w sprawie zmiany ustawy o spółdzielniach (Dz.U. z 1934 r. Nr 38, poz. 342), która weszła w życie dnia 9 maja 1934 r.

¹⁵ Zob. [online:] <https://spoldzielniemieszkaniowe.org/historia/> (dostęp: 30.06.2023).

¹⁶ M. Szafnicka-Pyziak [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 1. Prawo cywilne – część ogólna*, wyd. 2, pod red. M. Safjana, Warszawa 2012, s. 845.

w prawie polskim, wątpliwości budzi ustalenie jego desygnatów¹⁷. Z interesującej nas perspektywy istotna jest możliwość przenoszenia tego prawa na inny podmiot. Jego zbywalność i podleganie egzekucji¹⁸ zasadniczo nie powinny budzić wątpliwości, jeżeli tylko przyjmiemy odrębność ekspektatywy od prawa – nazwijmy je – „finalnego” i nie odnotujemy norm wyłączających te cechy.

W tym miejscu warto wspomnieć, że na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych historycznie występowała sytuacja oczekujących na ustanowienie własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej – art. 17⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych¹⁹. Jak zauważa M. Pyziak-Szafnicka, z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu po stronie oczekującego powstawało „roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane «ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu»”. Przepis stanowił dalej, że ekspektatywa była zbywalna, przechodziła na spadkobierców i podlegała egzekucji. Sama charakterystyka sytuacji prawnej oczekującego niewątpliwie wystarczyła, aby przypisać mu prawo podmiotowe tymczasowe; nazwanie go przez ustawodawcę ekspektatywą nie było decydujące. Ustanowienie tego prawa było uzależnione od ziszczenia się warunku; ryzyko niepowstania oczekiwanego prawa wiązało się wyłącznie z niepewnością procesu budowlanego. W chwili zrealizowania inwestycji spółdzielnia była zobowiązana zawrzeć umowę ustanawiającą własnościowe prawo do lokalu (art. 64 k.c.)²⁰.

Jednak nie taki rodzaj ekspektatywy jest obecnie problemem szeroko rozumianego obrotu oraz egzekucji (zwłaszcza sądowej). Dzieje się tak przede

¹⁷ *Ibidem*, s. 847.

¹⁸ Jak słusznie odnotowuje M. Michalska-Marciniak, *Inne prawa majątkowe według Kodeksu postępowania cywilnego jako przedmiot egzekucji sądowej*, PPE 2015, nr 4, s. 18, „aby prawo podmiotowe mogło stanowić przedmiot sądowej egzekucji, musi mieć charakter zbywalny. Prawo podmiotowe jest zbywalne, gdy możliwe jest jego zbycie zarówno w drodze czynności między żywymi, jak i przejście w drodze dziedziczenia. (...) W niektórych wypadkach przedmiotem egzekucji mogą być jednak prawa majątkowe, których możność zbycia została wyłączona ustawą, ale wykonanie prawa może być powierzone komuś innemu, jeżeli prawo to przynosi dochód oraz jeżeli w związku z takim prawem powstały wymagalne inne roszczenia, których przedmiotem jest świadczenie pieniężne albo inne świadczenie w naturze (...). W takim wypadku wyłączona jest jedynie sprzedaż takiego prawa”. Por. w tym względzie J. Kuropatwiński, *Obrót ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w świetle uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24.5.2013 r., III CZP 104/12*, Rejent 2014, nr 3, s. 71.

¹⁹ Poddaje ją ocenie M. Szafnicka-Pyziak [w:] *System Prawa Prywatnego...*, *op. cit.*, s. 854–855.

²⁰ *Ibidem*.

wszystkim dlatego, że na mocy ustawy skreślającej art. 17⁴ SpMieszkU²¹ postanowiono o przekształceniu istniejących w dniu wejścia w życie tej ustawy²² ekspektatyw spółdzielczych własnościowych praw do lokali w ekspektatywy prawa odrębnej własności lokali²³.

Warto dodać, że aktualnie SpMieszkU reguluje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”. Jest ona prawem zbywalnym wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Poczynione uwagi powinny prowadzić do wniosku, że w obecnym stanie prawnym nie istnieje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wykreowanie takiej ekspektatywy jest niedopuszczalne wobec braku możliwości prowadzenia inwestycji budowlanych nakierowanych na ustanowienie spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Jak zaś wyżej wskazano, dotychczasowe ekspektatywy własnościowych praw do lokali przekształcono w ekspektatywy własności.

W tym miejscu należy się odwołać do dynamiki inwestycji spółdzielczych w okresie sprzed transformacji ustrojowej. W szczególności odnotować trzeba, że wiele spółdzielni mieszkaniowych, z różnych powodów, nie miało uregulowanej sytuacji prawnej w odniesieniu do nieruchomości gruntowych, tj. nie było wpisane w księgach wieczystych na rzecz spółdzielni prawo własności bądź prawo użytkowania wieczystego nieruchomości²⁴, a spółdzielnie te prowadziły budowę budynków na takich gruntach. Następnie ustanawiały one – w takich budynkach – spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Przez wiele lat stan taki był akceptowany w praktyce notarialnej i w judykaturze, zwłaszcza na gruncie postępowania wieczystoksięgowego. Najpełniejszym wyrazem tej aprobaty była uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 maja

²¹ Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873).

²² 31 lipca 2007 r.

²³ Por. art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873). Por. też skreślony art. 3 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia 18 grudnia 2009 r. (Dz.U. z 2009 r. Nr 223, poz. 1779), która weszła w życie dnia 30 grudnia 2009 r.

²⁴ Tak uzasadnienie uchwały SN(7) z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, OSNC 2013/10/113.

1994 r., III CZP 79/94²⁵. Sąd Najwyższy przyjął, że założenie księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym własność spółdzielni nie jest uzależnione od uregulowania tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny.

Swoistym usankcjonowaniem tego stanu rzeczy był sposób uwłaszczenia osób, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Gdy spółdzielnia nie posiadała prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama lub jej poprzednicy prawni budynek, a jednocześnie nie podjęto uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali, spółdzielnia taka była zobowiązana dokonać przekształcenia prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu²⁶.

Wówczas jednak Prokurator Generalny wniosł²⁷ o rozstrzygnięcie przez Sąd Najwyższy następującego zagadnienia prawnego: czy jest dopuszczalne założenie księgi wieczystej w celu ujawnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej, do której nie przysługuje spółdzielni mieszkaniowej własność ani użytkowanie wieczyste? W uchwale Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z dnia 24 maja 2013 r.²⁸ Sąd Najwyższy, rozstrzygając tę kwestię, przyjął, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego nie przysługuje spółdzielni własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa. To zaś doprowadziło do uznania, że niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu ujawnienia takiej ekspektatywy.

Podjęcie zakładające niedopuszczalność skutecznego kreowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w razie nieprzysługiwania spółdzielni mieszkaniowej własności (współwłasności) gruntu lub prawa użytkowania

²⁵ OSNCP 1994/12/240. Podobne stanowisko wyrażono w uchwale SN z dnia 28 września 1994 r., III CZP 121/94, Rejent 1996, nr 3, s. 123. Por. również pogląd odmienny zawarty w postanowieniu SN z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZP 133/08, OSNC 2010/1/17.

²⁶ Por. art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873) i art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2009 r. Nr 233, poz. 1779).

²⁷ Wniosek z dnia 6 grudnia 2012 r., PG IV CP 38/12.

²⁸ III CZP 104/12, OSNC 2013/10/113.

wieczystego poparte jest wieloma argumentami. Pierwszym z nich jest konstytucyjna ochrona prawa własności (art. 64 Konstytucji RP) – obciążenie nieruchomości (ograniczonym prawem rzeczowym) następowałoby na skutek czynności osoby nieuprawnionej do nieruchomości. Drugim argumentem jest realne zagrożenie bezpieczeństwa obrotu prawnego. Przyjęcie dopuszczalności obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu znajdującym się w budynku posadowionym na gruncie nienależącym do spółdzielni tworzyłoby pozór skutecznych „rozporządzeń rzeczowych”. Po trzecie, rozwiązanie takie jest spójne z założeniem ustawodawcy, który zmierza do uporządkowania prawnej regulacji w tej mierze. Czyni to m.in. przez wyłączenie możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu *pro futuro*²⁹.

Rozwiązanie przyjęte przez Sąd Najwyższy nawiązuje oczywiście do konstrukcji prawa podmiotowego tymczasowego. Sąd ten uznał, że nie jest wyłączone ocenianie niektórych, typowych i kwalifikowanych, sytuacji prawnych jako „ekspektatywy prawa rzeczowego”, w tym „ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”³⁰. Skoro zaś nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego, jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością (współwłasnością) gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym, to nie powstaje kwestia dopuszczalności zakładania księgi wieczystej dla ujawniania takiej ekspektatywy. Nie jest natomiast możliwe założenie księgi wieczystej dla ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Stanowisko to jest odnoszone – szczególnie w praktyce sądów prowadzących księgi wieczyste – do sytuacji, gdy podejmowano działania nakierowane na wykreowanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a spółdzielnia nie

²⁹ Tak w uzasadnieniu wskazanej uchwały.

³⁰ Pojęcie takie pojawiało się w dotychczasowej literaturze przedmiotu. Sąd Najwyższy ujął je jednak w zupełnie nowym kontekście prawnym – por. zatem: H. Ciepla, *Podział majątku dorobkowego małżonków, w skład którego wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego bądź ekspektatywa uzyskania takiego prawa w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, PS 1992, nr 7–8, s. 40; T. Filipiak, *Problem zbywalności wkładu budowlanego. Ekspektatywy uzyskania własnościowego prawa do lokalu oraz roszczenie o przydział lokalu spółdzielczego* [w:] *Wybrane problemy teorii i praktyki państwa i prawa*, pod red. H. Groszyka, L. Dubela, Lublin 1986, s. 249; K. Krzekotowska, *Ekspektatywa nabycia spółdzielczego prawa do lokalu a ustanie wspólności majątkowej*, Palestra 1988, nr 8–9, s. 26.

miała prawa do gruntu. Jest to o tyle niepokojące, że sami uprawnieni często nie zdają sobie sprawy ze swej sytuacji prawnej, tj. posiadania prawa – w swym charakterze prawnym – tymczasowego. Należy podkreślić, że skoro prawo to nie zostało skutecznie ustanowione, to jego ujawnienie w księdze wieczystej nie sanuje braku tytułu prawnego w postaci własności nieruchomości po stronie spółdzielni mieszkaniowej, która prawo to ustanowiła³¹.

Dodać wypada, że słuszne i sprawiedliwe jest stanowisko, według którego nabycie prawa do gruntu przez spółdzielnię prowadzi do przekształcenia się ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w takie prawo, i to bez konieczności dokonywania jakichkolwiek dodatkowych czynności.

3. Uwagi wstępne dotyczące egzekucji sądowej z ekspektatywy

W kontekście egzekucji sądowej z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa w pierwszej kolejności wskazać należy, że do egzekucji z samego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio³²

³¹ Tak D. Olczak-Dąbrowska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506–1217*, pod red. T. Szanciły, Warszawa 2023, Nb 12 do art. 909.

³² Na zakres tego odpowiedniego stosowania wskazuje orzecznictwo. I tak np. w postanowieniu z dnia 17 maja 2007 r. III CK 9/06, OSNC 2008/6/67, SN przyjął, że przewidziana w art. 984 § 1 zd. 1 k.p.c. możliwość przejęcia nieruchomości po drugiej licytacji dotyczy także odpowiednio egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (por. przy tym art. 982 §3 k.p.c. traktujący o możliwości przejęcia takiego prawa przez wierzyciela hipotecznego). Z kolei w wyroku z dnia 9 listopada 2004 r. I ACa 348/04, Wokanda 2006 nr 7–8, s. 85, SA w Warszawie uznał, że dopuszczalna jest egzekucja z ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Por. również wyrok SA w Gdańsku z dnia 15 grudnia 1995 r., I ACr 626/95, Wokanda 1996 nr 9, s. 45, według którego zbycie przez dłużnika przysługującego mu własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego, po zajęciu tego prawa w postępowaniu egzekucyjnym przez wierzyciela, nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne, a czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. Por. też postanowienie SN z dnia 5 grudnia 2019 r., III CZP 33/19, Legalis nr 2258764, zgodnie z którym z art. 926 § 1 k.p.c. wynika jednoznacznie, że ani komornik, ani sąd nie mogą zarządzić połączenia postępowań egzekucyjnych z kilku części tej samej nieruchomości bez wniosku strony. Nie ulega zatem wątpliwości, że w razie niezgłoszenia takiego wniosku postępowania te mogą toczyć się samodzielnie. Reguła ta znajduje zastosowanie w przypadku egzekucji z udziałów w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

Z mnogością innych problemów musi się jednak mierzyć bieżąca praktyka egzekucyjna. Jednym z istotniejszych jest np. sam krąg podmiotów informowanych o zajęciu prawa, które nie ma założonej księgi wieczystej. Dla wywołania skutków z art. 925 § 2 k.p.c. stosowne pismo kierowane powinno być do spółdzielni mieszkaniowej, w zasobach której znajduje się dane prawo, choć wśród głosów doktryny odnaleźć można także postulat składania właściwych dokumentów do zbioru dokumentów – zob. K. Królikowska [w:] *Ustawa*

przepisy o egzekucji z nieruchomości – art. 17¹³ SpMieszkU³³. Ustawa nie wprowadza żadnych odrębnych rozwiązań właściwych wyłącznie dla egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu³⁴. Egzekucja przebiega zatem etapami: zajęcie, opis i oszacowanie, licytacja, przybicie, przysądzenie własności³⁵.

Egzekucja sądowa z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa następuje w trybie przepisów o egzekucji z innych praw majątkowych³⁶. Egzekucja z tego prawa nie została bowiem unormowana w sposób szczególny.

Warto zaznaczyć, że Kodeks postępowania cywilnego nie zawiera bardziej szczegółowych wskazówek, jak rozumieć pojęcie „inne prawa majątkowe”³⁷. Za przyjęciem stanowiska, według którego egzekucja z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa następuje w trybie przepisów o egzekucji z innych praw majątkowych, przemawiają jednak wypowiedzi doktryny odnoszące się do egzekucji z ekspektatywy odrębnej własności lokalu³⁸. Skoro zatem egzekucja z ekspektatywy własności ma przebiegać na zasadzie egzekucji z innych praw majątkowych, to właściwe jest zastosowanie tego trybu także do egzekucji z prawa nawiązującego do prawa własności, tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W kwestiach nieunormowanych przez przepisy o egzekucji z innych praw majątkowych znajdą do tej egzekucji odpowiednie zastosowanie przepisy

o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, pod red. B. Lackorońskiego, Warszawa 2023, Nb 4 do kom. art. 17¹³. Pogląd ten nie uwzględnia jednak, że ustawodawca nie dopuścił nigdy zakładania zbiorów dokumentów dla tych praw.

³³ W literaturze przedmiotu zwraca się przy tym uwagę, że brak tego unormowania oznaczałby prowadzenie egzekucji z prawa własnościowego „według zasad egzekucji z innych praw majątkowych”, uregulowanej w art. 895–912 k.p.c. Ma to wskazywać na zamierzone i celowe „traktowanie prawa własnościowego jak nieruchomości” – tak K. Królikowska [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, *op. cit.*

³⁴ Tak A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2023, s. 462.

³⁵ R. Flejszar [w:] *System Postępowania Cywilnego. Tom 8. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2021, s. 1114 (R. Flejszar cytuje A. Marciniaka, por. zatem: A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne...*, *op. cit.*, s. 427).

³⁶ Tak D. Olczak-Dąbrowska [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, Nb 12 do art. 909.

³⁷ M. Mrówczyński, *Egzekucja z innych wierzytelności i innych praw majątkowych* [w:] *Egzekucja sądowa świadczeń pieniężnych w Polsce*, pod red. K. Lubińskiego, Sopot 2003, s. 200 i 222.

³⁸ A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne...*, *op. cit.*, s. 404; M. Michalska-Marciniak [w:] *System Postępowania Cywilnego. Tom 8. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2021, s. 1072; M. Michalska-Marciniak, *Inne prawa majątkowe...*, *op. cit.*, s. 38–39.

o egzekucji z innych wierzytelności³⁹. Na gruncie art. 902 k.p.c. w zw. z art. 909 k.p.c. stosować tu należy także niektóre z przepisów o egzekucji z wynagrodzenia za pracę, tj. do skutków zajęcia stosuje się odpowiednio art. 885, 887 i 888 k.p.c., a do skutków niezastosowania się do wezwań komornika oraz do obowiązków wynikających z zajęcia – art. 886 k.p.c.⁴⁰

Dla jasności trzeba dodać, że do przepisu art. 887 k.p.c. odsyła także art. 911⁵ k.p.c. Odesłanie to ma przy tym pierwszeństwo przed tym kierowanym pośrednio na skutek działania art. 902 k.p.c. (w zw. z art. 909 k.p.c.). Przepisy Działu IVa, Tytułu II, Części trzeciej Kodeksu postępowania cywilnego stosowane są (na podstawie art. 909 k.p.c.) przed przepisami o egzekucji z innych wierzytelności (Działu IV, Tytułu II, Części trzeciej k.p.c.). Odesłanie z art. 911⁵ k.p.c. dotyczy przy tym jedynie sytuacji, gdy z zajętego prawa wynika wymagalne roszczenie. Pamiętać jednocześnie należy o regulacji zawartej w art. 910² k.p.c., określającej, jakie uprawnienia z zajętego prawa może wykonywać wierzyciel – jest to regulacja bardziej szczegółowa od tej zawartej w art. 887 k.p.c. Zasadniczo na podstawie art. 910² k.p.c. wierzyciel może wykonywać jedynie uprawnienia majątkowe dłużnika, pozostałe zaś za pośrednictwem zarządcy. Zakres samodzielnego działania wierzyciela na podstawie odpowiedniego zastosowania art. 887 k.p.c. (w szczególności w toku egzekucji z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa) jest natomiast szerszy. Odpowiednie stosowanie art. 887 k.p.c. na podstawie odesłania z art. 902 k.p.c. w zw. z art. 909 k.p.c. powinno zatem dotyczyć jedynie zakresu nieobjętego regulacją szczegółową (zwłaszcza możliwości wytoczenia powództwa przeciwko poddłużnikowi – w tym wypadku spółdzielni mieszkaniowej)⁴¹.

W pewnych sytuacjach – przy egzekucji z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa – aktualne są też normy regulujące egzekucję z nieruchomości,

³⁹ A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne...*, op. cit., s. 404; por. J. Misztal-Konecka, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2019, s. 455.

⁴⁰ Zaznaczyć wypada, że odesłanie do odpowiedniego stosowania art. 886 k.p.c. zawarte zostało także w art. 911² § 2 k.p.c., a więc w dziale bezpośrednio normującym egzekucję z innych praw majątkowych. Unormowanie to jednak dotyczy zajęcia praw dłużnika przysługujących mu na wypadek wystąpienia ze spółki cywilnej lub jej rozwiązania. Odesłanie to nie będzie miało zatem zastosowania do omawianej egzekucji. Właściwe jest posługiwanie się odesłaniem z art. 902 k.p.c. z zw. z art. 909 k.p.c.

⁴¹ Por. M. Koenner, *Egzekucja z innych wierzytelności i praw majątkowych*, Sopot 2006, s. 87.

w szczególności art. 923¹ k.p.c.⁴² (zgodnie z art. 910³ k.p.c.), czy przepisy o zarządzie (art. 931 i nast. k.p.c.)⁴³. Do sprzedaży prawa w drodze licytacji stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży licytacyjnej w egzekucji z ruchomości – art. 911⁷ § 4 k.p.c. W niektórych wypadkach⁴⁴ zastosowanie znajdują przepisy o egzekucji przez zarząd przymusowy, stosowane także odpowiednio – art. 911⁶ § 2 k.p.c.

4. Organy egzekucyjne

Egzekucja z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należy zasadniczo do komornika sądowego⁴⁵. Zgodnie z odpowiednio stosowanym art. 895 k.p.c. miejscowo właściwy jest komornik sądu właściwości ogólnej dłużnika, przeciwko któremu toczy się postępowanie egzekucyjne, a w braku podstaw do jej oznaczenia – komornik sądu właściwości ogólnej osoby zobowiązanej względem dłużnika.

Z uwagi na brak możliwości funkcjonowania ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bez istnienia spółdzielni mieszkaniowej, w zasobach której miałoby funkcjonować spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odpowiednie stosowanie art. 895 k.p.c. oznacza wyłączenie

⁴² Według którego tytuł wykonawczy wystawiony przeciwko osobie pozostającej w związku małżeńskim stanowi podstawę do zajęcia nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego. Dalsze czynności egzekucyjne dopuszczalne są na podstawie tytułu wykonawczego wystawionego przeciwko obojgu małżonkom. Jeżeli jednak małżonek dłużnika sprzeciwi się zajęciu, o sprzeciwie komornik niezwłocznie zawiadamia wierzyciela, który w terminie tygodniowym powinien wystąpić o nadanie przeciwko małżonkowi dłużnika klauzuli wykonalności pod rygorem umorzenia egzekucji z zajętej nieruchomości.

⁴³ Zgodnie z art. 908 § 2 k.p.c. w zw. z art. 909 k.p.c. Choć również w tym zakresie odesłanie zawiera też dział regulujący egzekucję z innych praw majątkowych. Jak stanowi art. 910² § 1 k.p.c., z mocy zajęcia wierzyciel może wykonywać wszelkie uprawnienia majątkowe dłużnika wynikające z zajętego prawa, które są niezbędne do zaspokojenia wierzyciela w drodze egzekucji, może również podejmować wszelkie działania, które są niezbędne do zachowania prawa. Zgodnie zaś z § 2 tego przepisu, jeżeli zachodzi potrzeba realizacji innych uprawnień wynikających z zajętego prawa niż wymienione w § 1, sąd na wniosek dłużnika lub wierzyciela albo z urzędu ustanowi zarządcę. Do zarządcy stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w egzekucji z nieruchomości. Ustanowienie zarządcy na podstawie odesłania zawartego w art. 910² § 2 k.p.c. dotyczy sytuacji szczególnej i jedynie w tym zakresie powinno być stosowane.

⁴⁴ Gdy nie dojdzie do spełnienia przez trzeciodłużnika świadczenia wierzycielowi lub komornikowi na zasadzie wywodzonej z art. 911⁵ k.p.c.

⁴⁵ Por. A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne...*, op. cit., s. 404.

od stosowania zdania drugiego w § 1 tego przepisu⁴⁶. Oczywiście bowiem wydaje się to, że w sytuacji utraty bytu prawnego przez spółdzielnię mieszkaniową i braku wejścia w zakres jej obowiązków innej spółdzielni⁴⁷ (np. na skutek objęcia w zarząd budynku spółdzielczego wzniesionego na cudzym gruncie) nie ma możliwości przekształcenia ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w takie prawo. Ekspektatywa taka zatem gaśnie. Omówienie dalszych losów dotyczących roszczeń osoby uprawnionej do ekspektatywy oraz jej wierzycieli wykracza jednak poza ramy niniejszego opracowania. Wydaje się, że w ręku takiej osoby pozostaną wierzytelności⁴⁸, do egzekucji z których stosować należy przepisy o egzekucji z innych wierzytelności⁴⁹.

Pamiętać przy tym warto, że ustawa o komornikach sądowych⁵⁰ przewiduje prawo wierzyciela do wyboru innego komornika. Wybór ten jest jednak ograniczony do tych komorników, którzy działają na obszarze właściwości sądu apelacyjnego, na którym znajduje się siedziba kancelarii komornika właściwego.

Pewne czynności w ramach egzekucji z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należą do sądu. W sytuacji gdy stosowane są odpowiednio – na podstawie art. 911⁶ § 2 k.p.c. – przepisy o egzekucji przez zarząd przymusowy, czynności nakierowane na zaspokojenie powinen podejmować sąd rejonowy, w którego okręgu znajduje się siedziba trzeciodłuznika, tj. spółdzielni mieszkaniowej. Ten sposób egzekucji jest właściwy zupełnie wyjątkowo w odniesieniu do omawianej egzekucji, tj. gdy zaspokojenie nie nastąpi przez spełnienie świadczenia przez dłużnika zajętej wierzytelności (np. przez wypłatę nadpłaconego wkładu budowlanego, czy udziału członkowskiego). Nieco inaczej rzecz kształtuje się, gdy ma dojść do ustanowienia na wniosek stron postępowania kuratora lub zarządcy

⁴⁶ Gdy osoby takiej nie ma, egzekucja należy do komornika tego sądu, w którego okręgu znajduje się przedmiot świadczenia lub prawa.

⁴⁷ Por. art. 1000 § 4 k.p.c.

⁴⁸ Np. z tytułu odpowiedzialności za wyrządzoną szkodę polegającą na nieskutecznym ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego.

⁴⁹ A nie art. 911⁵ k.p.c.

⁵⁰ T.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1691.

– por. art. 908 k.p.c. w zw. z art. 909 k.p.c. i art. 910² § 2 k.p.c. Czynności egzekucyjne należą wówczas do sądu rejonowego, przy którym działa komornik prowadzący egzekucję⁵¹.

5. Przebieg egzekucji – wprowadzenie

Egzekucja z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje zasadniczo dwa etapy. Pierwszym z nich jest zajęcie prawa, drugim – jego sprzedaż⁵².

W odniesieniu do omawianej ekspektatywy nie jest możliwa realizacja zajętego prawa, bowiem nie wynika⁵³ z niej obowiązek takiego świadczenia przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz egzekwowanego dłużnika, które mogłoby zaspokoić jego wierzyciela w toku egzekucji świadczeń pieniężnych.

Do przyjęcia jest jednak sytuacja, w której dojdzie do wygaśnięcia ekspektatywy (np. na skutek zniszczenia budynku posadowionego na gruncie nienależącym do spółdzielni, w którym to budynku ustanawiane były spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu), a uprawniony z jej tytułu nabędzie w miejsce ekspektatywy roszczenie do rozliczenia się ze spółdzielnią mieszkaniową. Można też stwierdzić, że wobec utraty bytu przez ekspektatywę nie mogą powstawać kolejne roszczenia z takiego wygasłego prawa. Niemniej w takiej sytuacji uprawniony – egzekwowany dłużnik – pozostaje wierzycielem spółdzielni. Wówczas na zasadzie odpowiednio stosowanego art. 17¹¹ SpMieszkU ma roszczenie o wypłatę równowartości rynkowej swego prawa. Egzekucja z takiej wierzytelności powinna następować zgodnie z przepisami Działu IV, Tytułu II, Części trzeciej k.p.c. (regulujących egzekucję z innych wierzytelności).

Możliwa jest natomiast egzekucja przez zarząd przymusowy z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Czynności podejmowane w tym zakresie mogą być alternatywą dla sprzedaży omawianego prawa.

⁵¹ M. Łochowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506–1217*, pod red. T. Szaniły, Warszawa 2023, Nb 2 do kom. art. 931.

⁵² Por. A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne...*, *op. cit.*, s. 404.

⁵³ Co do zasadniczego, a nie pobocznego charakteru.

6. Zajęcie ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Pierwszym etapem egzekucji z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest zajęcie. W celu dokonania zajęcia komornik powinien wykonać określone czynności. Nie różnią się one od tych podejmowanych w przypadku zajęcia innych praw majątkowych podlegających egzekucji według omawianego sposobu. Po pierwsze, komornik zawiadomi dłużnika, że nie wolno mu rozporządzać, obciążać ani realizować zajętego prawa, jak również nie wolno mu pobierać żadnego świadczenia przysługującego z zajętego prawa. Po drugie komornik powinien zawiadomić stronę, która z zajętego prawa jest obciążona obowiązkiem względem dłużnika. Co do zasady będzie to spółdzielnia mieszkaniowa, choć mogą to być także inne osoby, np. najemca lokalu, do którego służy ekspektatywa. Zawiadomienia te powinny dotyczyć: a) charakteru egzekwowanych świadczeń, jeżeli egzekucja dotyczy świadczeń alimentacyjnych, rentowych lub innych świadczeń powtarzających się, ewentualnie świadczenia pieniężnego w walucie obcej – a więc, tych o których mowa w art. 773 § 2¹ k.p.c.; b) nierealizowania obowiązków wobec egzekwowanego dłużnika, a jedynie uiszczania świadczeń pieniężnych komornikowi lub na rachunek depozytowy Ministra Finansów; c) złożenia oświadczenia, czy inne osoby roszczą sobie pretensje do zajęcia prawa, czy i w jakim sądzie lub przed jakim organem toczy się lub toczyła się sprawa o zajęte prawo, czy oraz o jakie roszczenie skierowana jest egzekucja do zajętego prawa. Ponadto komornik wzywa osobę, która z zajętego prawa jest obciążona obowiązkiem względem dłużnika, aby w razie zbiegu egzekucji sądowej i administracyjnej, w przypadku gdy świadczenie nie wystarczy na pokrycie wszystkich egzekwowanych należności, uiszczala je na rzecz sądowego albo administracyjnego organu egzekucyjnego, który pierwszy dokonał zajęcia, a w razie niemożności ustalenia tego pierwszeństwa – na rzecz organu, który dokonał zajęcia na poczet należności w wyższej kwocie, albo sądowego organu egzekucyjnego – jeżeli egzekucja dotyczy świadczeń, o których mowa w art. 773 § 2¹ k.p.c., oraz niezwłocznie zawiadomiła o zbiegu egzekucji właściwe organy egzekucyjne, wskazując datę doręczenia zawiadomień o zajęciach dokonanych przez te organy i wysokość należności, na poczet których zostały

dokonane zajęcia, a w przypadku, o którym mowa w art. 773 § 2¹ k.p.c. – także na charakter egzekwowanych świadczeń.

Na podstawie art. 910 § 2 k.p.c. prawo jest zajęte z chwilą doręczenia zawiadomienia osobie, która z mocy zajętego prawa jest obciążona obowiązkiem wobec dłużnika. Jednakże jeżeli zawiadomienie o zajęciu zostało doręczone dłużnikowi wcześniej, skutki zajęcia powstają wobec dłużnika z chwilą doręczenia mu zawiadomienia o zajęciu. W stosunku do każdego, kto wiedział o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą, gdy o wszczęciu egzekucji powziął wiadomość, choćby zawiadomienie o tym nie zostało jeszcze doręczone (art. 910 § 4 k.p.c.).

Zajęcie ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznacza, że wierzyciel może wykonywać wszelkie uprawnienia majątkowe dłużnika wynikające z zajętego prawa, które są niezbędne do zaspokojenia wierzyciela w drodze egzekucji, może również podejmować wszelkie działania, które są niezbędne do zachowania prawa. Jak już podnoszono, gdy zachodzi potrzeba realizacji innych uprawnień wynikających z zajętego prawa niż powyżej, sąd na wniosek dłużnika lub wierzyciela albo z urzędu ustanowi zarządcę (por art. 910² k.p.c.). Co zaś szczególnie istotne, zajęcie obejmuje również wszelkie wierzytelności i roszczenia przysługujące dłużnikowi z tytułu zajętego prawa, nawet jeżeli powstały po zajęciu (art. 911⁴ k.p.c.), a zatem np. roszczenie z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy (art. 17⁷ SpMieszkU). Chodzi tu o różnicę między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu. Jeżeli z zajętego prawa wynika wymagalne roszczenie, komornik wzywa dłużnika zajętej wierzytelności, aby spełnił świadczenie wierzycielowi lub komornikowi⁵⁴.

7. Opis oraz oszacowanie ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Na żądanie wierzyciela komornik sporządza opis zajętej ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ogólne wymagania co do treści

⁵⁴ A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne...*, op. cit., s. 407–408.

opisu reguluje art. 911¹ k.p.c. W opisie komornik zamieszcza zatem w szczególności: rodzaj zajętego prawa; oznaczenie osób uprawnionych oraz rodzaj przysługujących im uprawnień albo stwierdzenie o braku informacji o ich istnieniu; oznaczenie osób zobowiązanych, jeżeli są, i rodzaj ciążących na nich obowiązków; w razie istnienia sporu co do treści prawa lub rodzaju przysługujących uprawnień, rodzaj sporu, osoby dochodzące tych roszczeń oraz oznaczenie sądu lub innego organu, przed którym spór się toczy.

Identyfikacja zajętego prawa obejmuje wskazanie, że stanowi ono ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, określenie osoby uprawnionej do tej ekspektatywy oraz wskazanie spółdzielni mieszkaniowej będącej poddłużnikiem. Właściwe jest oczywiście wskazanie praw i obowiązków wynikających z istnienia ekspektatywy. Ich treść – w zależności od warunków danego stanu faktycznego – powinna nawiązywać do treści spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przyjąć wypada, że określenie treści zajętego prawa powinno określać także lokal (budynek, jego część), do którego prawa przysługują na podstawie ekspektatywy. Kwestia wskazania szczegółów ewentualnego sporu co do treści prawa nie odbiega od wymagań dotyczących wskazywania sporów co do innych praw majątkowych podlegających egzekucji na podstawie art. 909 i nast. k.p.c.

Zajęte prawo majątkowe podlega oszacowaniu⁵⁵; zgodnie z treścią art. 910⁴ § 1 k.p.c. do oszacowania zajętego prawa komornik powołuje biegłego.

Samo szacowanie może wiązać się z pewnymi trudnościami. W szczególności problematyczne będzie przeprowadzenie wyceny metodą porównawczą. Umowy zbycia ekspektatyw nie podlegają przekazaniu do katastru nieruchomości⁵⁶, czy ksiąg wieczystych. Nie ma obowiązku raportowania o nich do spółdzielni mieszkaniowych, choć oczywiście racjonalny nabywca zapewne zgłosi fakt nabycia takiego prawa. Pewnym źródłem informacji mogą być organy Krajowej Administracji Skarbowej. Nie rozwijając tego wątku, zasygnalizować jednak

⁵⁵ *Ibidem*, s. 409.

⁵⁶ Zgodnie z art. 224 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344) do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte w niniejszej ustawie pojęcie „kataster nieruchomości” rozumie się tę ewidencję. Por. również art. 25 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. z 2003 r. Nr 42, poz. 363 ze zm.).

wypada, że istnieje możliwość szacowania przy wykorzystaniu innych metod aktualnych w odniesieniu do szacowania nieruchomości, jak np. metody dochodowej i odtworzeniowej.

Zauważyć trzeba, że wycena biegłego nie będzie potrzebna, jeżeli strony zgodnie ustaliły wartość zajętego prawa albo jeżeli w okresie trzech miesięcy przed dokonaniem zajęcia zajęte prawo było oszacowane dla celów obrotu rynkowego lub w drodze umowy ustalono jego wartość dla potrzeb takiego obrotu. W takich przypadkach za wartość prawa przyjmuje się wartość prawa ustaloną zgodnie przez strony albo we wcześniejszej umowie lub oszacowaniu⁵⁷.

Ponadto przepis art. 911⁷ k.p.c. dopuszcza także możliwość sprzedaży bez szacowania. Dla pominięcia oszacowania konieczne są jednak: wniosek dłużnika, wskazanie przezeń ceny, która nie będzie naruszała interesów wierzycieli, oraz zgoda wierzyciela⁵⁸.

8. Sprzedaż

Sprzedaż ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może nastąpić z wolnej ręki albo w drodze licytacji⁵⁹.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że brak jest unormowania wyłączającego dokonanie przez komornika sprzedaży z wolnej ręki. Sprzedaż taka następuje po cenie nie niższej niż 75% ceny oszacowania i nie może nastąpić wcześniej niż czternastego dnia od oszacowania.

Jak już wskazywano, na wniosek dłużnika, za zgodą wierzyciela⁶⁰, sprzedaż może nastąpić również bez oszacowania prawa i za wskazaną przez dłużnika

⁵⁷ Tak art. 910⁴ § 2 i 3 k.p.c.

⁵⁸ Por. P. Zdanikowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. P. Ryłskiego, Warszawa 2023, Nb 3–6, kom. do art. 911⁷.

⁵⁹ A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne...*, *op. cit.*, s. 409.

⁶⁰ Por. przy tym dyskusję najpełniej zaprezentowaną przez M. Rośniak-Marczuk, P. Jadłowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217*, pod red. J. Jankowskiego, Warszawa 2019, Nb 7, dotyczącą odpowiedzi na pytanie, czy wniosek ten może pochodzić od wierzyciela. Przychylić się przy tym należy do dominującego poglądu doktryny, według którego wniosek taki stanowi zgodę w rozumieniu wzmiankowanego przepisu – tak G. Julke [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. Z. Szczurka, Sopot 2005, s. 523; M. Koenner, *Egzekucja z innych wierzytelności...*, *op. cit.*, s. 551; odmiennie K. Flaga-Gieruszyńska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. A. Zielińskiego, Warszawa 2017, uwaga do art. 911(6), Nb 6.

cenę, jeśli nie narusza to interesów wierzycieli. Dłużnik winien wówczas wskazać cenę minimalną, poniżej której sprzedaż nie może być dokonana. Dłużnik może wskazać osobę nabywcy albo też wskazać kilka osób uprawnionych do nabycia oraz kolejność, w jakiej prawo nabycia będzie im przysługiwało – art. 911⁷ § 2 k.p.c.

W kontekście egzekucji z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odnotować należy, że na sprzedaż bez oszacowania w ustawie określono stosunkowo krótki czas. Zgodnie z art. 911⁷ § 3 k.p.c. jest to tylko tydzień liczony od dnia, w którym wierzyciel wyraził zgodę na sprzedaż. Upływ tego terminu oznacza, że sprzedaż następuje w drodze licytacji. W przepisach k.p.c. przewidziano jednak, że wierzyciel może wyrazić zgodę na ponowną sprzedaż z wolnej ręki. Wypada zatem przyjąć pogląd, zgodnie z którym jeżeli ponowna sprzedaż z wolnej ręki nie dojdzie do skutku, to kolejna sprzedaż może nastąpić wyłącznie w drodze licytacji⁶¹. Sprzedaż licytacyjna następuje przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o sprzedaży licytacyjnej w egzekucji z ruchomości⁶².

9. Inne sposoby zaspokojenia wierzyciela

Poza sprzedażą ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zaspokojenie wierzyciela może nastąpić także z dochodu, jeżeli zajęte prawo przynosi taki dochód. Jak już wskazano, w przypadku tej egzekucji nie ma miejsca na realizację prawa z art. 911⁶ § 2 k.p.c. Omawiana ekspektatywa swoimi uprawnieniami nawiązuje do ograniczonego prawa rzeczowego, którego treścią jest korzystanie z rzeczy, a nie z jej wartości. To czyni niemożliwym zaspokojenie wierzyciela w tym rodzaju egzekucji.

Możliwe jest jednak spełnienie przez spółdzielnię wymagalnych roszczeń przysługujących egzekwowanemu dłużnikowi. Nastąpi ono jednak nie przez realizację

⁶¹ M. Rośniak-Marczuk, P. Jadłowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, *op. cit.*, Nb 8.

⁶² W związku z tym odesłaniem w doktrynie trwa spór co do możliwości przejęcia licytowanego prawa majątkowego. Przeciwno możliwości zastosowania unormowania z art. 875–877 k.p.c. również do omawianej egzekucji wypowiada się M. Rośniak-Marczuk, P. Jadłowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, *op. cit.*, Nb 10. Przekonuje jednak argumentacja dopuszczająca taką możliwość formułowana przez P. Zdanikowskiego [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, *op. cit.*, Nb 7 kom. do art. 911⁷.

praw, ale na zasadzie wywodzonej z art. 911⁵ k.p.c. W takiej sytuacji komornik powinien wezwać spółdzielnię do spełnienia stosownego świadczenia.

Jeżeli nie dojdzie do zaspokojenia w ten sposób, a uprawniony z tytułu ekspektatywy uzyskuje przychód (np. z najmu lokalu, do którego przysługuje mu ekspektatywa), zaspokojenie powinno nastąpić w drodze egzekucji przez zarząd przymusowy. Przepisy art. 1064¹–1964¹¹ k.p.c. należy stosować odpowiednio na podstawie art. 911⁶ § 1 i 2 k.p.c.

10. Podsumowanie

Poczynione uwagi wskazują na realne problemy powstające w toku egzekucji sądowej. W kontekście omawianej problematyki – podkreślenia wymaga, że dla przeprowadzenia skutecznej egzekucji konieczne jest w pierwszej kolejności ustalenie charakteru prawa, które ma podlegać zajęciu. To ta ocena może doprowadzić do uznania, że w konkretnym stanie faktycznym nie jest możliwe prowadzenie egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a właściwa jest egzekucja z ekspektatywy takiego prawa.

Egzekucja z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa jest prowadzona przez komornika sądowego – nie w oparciu o przepisy o egzekucji z nieruchomości – a w trybie przepisów o egzekucji z innych praw majątkowych. Oczywiście z uwzględnieniem odpowiednio stosowanych przepisów o egzekucji z innych wierzytelności oraz niektórych z przepisów o egzekucji z wynagrodzenia za pracę. Jak wskazywano, są tu aktualne także pewne normy regulujące egzekucję z nieruchomości, egzekucję z ruchomości czy egzekucję przez zarząd przymusowy.

Zasadniczo omawiana egzekucja przebiega przez dwa etapy tj. zajęcie i sprzedaż. Zajęcie obejmuje zawiadomienie egzekwowanego dłużnika oraz dłużnika zajętej wierzytelności. Łącznie z nim komornik formułuje stosowne wezwania. Na skutek zajęcia egzekwujący wierzyciel zyskuje prawo do wykonywania uprawnień majątkowych dłużnika wynikających z zajętego prawa, niezbędnych do zaspokojenia wierzyciela. Może również podejmować wszelkie czynności nakierowane na zachowanie zajętego prawa. W celu przygotowania zajętej ekspektatywy do sprzedaży sporządzany jest opis tego prawa.

W jego ramach komornik określa prawa i obowiązki wynikające z ekspektatywy. W istocie nawiązują one do treści spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Kolejnym działaniem jest oszacowanie omawianej ekspektatywy. Do czynności tej powoływany jest biegły. Kodeks postępowania cywilnego przewiduje przy tym sytuacje, w których wycena biegłego nie jest potrzebna. Sama zaś sprzedaż może zostać przeprowadzona z wolnej ręki albo w drodze licytacji. W tym ostatnim przypadku odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy o sprzedaży licytacyjnej w egzekucji z ruchomości.

Alternatywą dla sprzedaży może być egzekucja przez zarząd przymusowy z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie wchodzi natomiast w grę realizacja zajętego prawa. Możliwe jest natomiast spełnienie przez trzeciodłużnika wymagalnych roszczeń przysługujących egzekwowanemu dłużnikowi.

Jak z tego wynika, nie tylko nowe technologie stanowią wyzwanie dla skutecznego realizowania praw wierzycieli. Również posttransformacyjne stany prawne i faktyczne wymagają dogłębnej analizy, dla której asumpt może stanowić niniejsze opracowanie. Obok egzekucji z domeny internetowej, czy wirtualnych walut również pewne sytuacje prawne i faktyczne nieruchomości oraz praw do nieruchomości wymagają podejścia rozważnego i opartego na głębokim badaniu stanu rzeczy – podejścia, które umożliwi efektywną egzekucję i będzie zapobiegało wykorzystywaniu meandrów systemu prawnego dla zachowań niełojalnych dłużników.

STRESZCZENIE Egzekucja z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Opracowanie traktuje o problematyce sądowej egzekucji z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zaprezentowane zostały regulacje materialnoprawne oraz tło ustrojowo-gospodarcze, które doprowadziło do wytworzenia się trudnych do rozwiązania sytuacji prawnych. Stanów, w których nie-właściciel nieruchomości obciążał ją ograniczonym prawem rzeczowym – spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Sytuacji określonych przez Sąd Najwyższy mianem ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Artykuł obejmuje omówienie norm regulujących egzekucję z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Poczyniono uwagi na temat właściwości komornika

sądowego oraz sądu. Opisane zostały etapy tej egzekucji tj. zajęcie i sprzedaż. Sformułowano zasadnicze wymagania, jakim powinien odpowiadać opis zajętej ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz trudności, jakie mogą towarzyszyć szacowaniu tego prawa. Nakreślono także inne niż sprzedaż sposoby zaspokojenia wierzyciela tj. spełnienie przez spółdzielnię wymagalnych roszczeń przysługujących egzekwowanemu dłużnikowi oraz zaspokojenie wierzyciela przez zarząd przymusowy.

Słowa kluczowe: egzekucja sądowa, egzekucja z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

ABSTRACT **Execution of Expectancy Cooperative Ownership Right to Premises**

dr Andrzej Jan Szereda, Chair of Civil Procedure II, Faculty of Law and Administration,
Łódź University, ORCID: 0000-0002-0330-972X

The article presents issues concerning the judicial execution of expectancy cooperative ownership right to premises. It presents substantive regulations and the political and economic background, which contributed to the development of legal situations that are difficult to resolve. The situations where a person not being the property owner burdened the property with limited property right, i.e. cooperative ownership right to the premises. The situations that were defined by the Supreme Court as expectancy cooperative ownership right to premises.

This article discusses standards governing the execution of expectancy cooperative ownership right to premises. It comments on the properties of a bailiff and the court. It describes the stages of execution, i.e. seizure and sale. It formulates basic requirements to be met by the description of a seized expectancy cooperative ownership right to premises and potential difficulties related to the estimation of such a right. Apart from sale, it also specifies other ways of satisfying the creditor, i.e. the cooperative meeting matured claims of the debtor and the creditor being satisfied through the receivership.

Keywords: judicial enforcement, execution of expectancy cooperative ownership right to premises, cooperative ownership right to premises, expectancy cooperative ownership right to premises

Bibliografia/References

Ciepla H., *Podział majątku dorobkowego małżonków, w skład którego wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego bądź ekspektatywa uzyskania takiego prawa w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, PS 1992, nr 7–8.

Filipiak T., *Problem zbywalności wkładu budowlanego. Ekspektatywy uzyskania własnościowego prawa do lokalu oraz roszczenie o przydział lokalu spółdzielczego* [w:] *Wybrane problemy teorii i praktyki państwa i prawa*, pod red. H. Groszyka, L. Dubela, Lublin 1986.

Flaga-Gieruszyńska K. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. A. Zielińskiego, Warszawa 2017, uwaga do art. 911⁶, Nb 6.

Flejszar R. [w:] *System Postępowania Cywilnego. Tom 8. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2021.

Gandor K., *Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy)*, Wrocław–Warszawa–Kraków 1968.

Grzybowski S. [w:] *System prawa cywilnego*, t. I, Warszawa 1985.

Julke G. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. Z. Szczurka, Sopot 2005.

Koenner M., *Egzekucja z innych wierzytelności i praw majątkowych*, Sopot 2006.

Królikowska K. [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, pod red. B. Lacrońskiego, Warszawa 2023, Nb 4 do kom. art. 17¹³.

Krzekotowska K., *Ekspektatywa nabycia spółdzielczego prawa do lokalu a ustanie wspólności majątkowej*, Palestra 1988, nr 8–9.

Kuropatwiński J., *Obrót ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w świetle uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24.5.2013 r., III CZP 104/12*, Rejent 2014, nr 3.

Kuropatwiński J., *Ekspektatywa powstania wierzytelności w polskim prawie cywilnym*, Bydgoszcz 2006.

Łochowski M. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506–1217*, pod red. T. Szanciły, Warszawa 2023, Nb 2 do kom. art. 931.

Marciniak A., *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2023, s. 462.

Michalska-Marciniak M. [w:] *System Postępowania Cywilnego. Tom 8. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2021.

Michalska-Marciniak M., *Inne prawa majątkowe według Kodeksu postępowania cywilnego jako przedmiot egzekucji sądowej*, PPE 2015, nr 4.

Misztal-Konecka J., *Zajęcie i jego skutki* [w:] *eadem, Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2019.

Morek R. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 31, pod red. W. Borysiaka, Warszawa 2023, Nb 10, komentarz do art. 244.

Mrówczyński M., *Egzekucja z innych wierzytelności i innych praw majątkowych* [w:] *Egzekucja sądowa świadczeń pieniężnych w Polsce*, pod red. K. Lubińskiego, Sopot 2003.

Olczak-Dąbrowska D. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506–1217*, pod red. T. Szanciły, Warszawa 2023, Nb 12 do art. 909.

Pietrzykowski K. [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 21. Prawo spółdzielcze*, Warszawa 2020, rozdz. XII, Nb 233.

Radwański Z., *Prawo cywilne*, Warszawa 2002.

Rośniak-Marczuk M., Jadłowski P. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217*, pod red. J. Jankowskiego, Warszawa 2019, Nb 7.

Rudnicki S., *Ekspektatywa nabycia własności nieruchomości w świetle orzecznictwa sądowego*, Rejent 2003, nr 10.

Szafnicka-Pyziak M. [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 1. Prawo cywilne – część ogólna*, wyd. 2, pod red. M. Safjana, Warszawa 2012, s. 845.

Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne*, Warszawa 2001.

Zakrzewski P. [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 21. Prawo spółdzielcze*, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2020, rozdz. XII, Nb 123.

Zakrzewski P., *Ekspektatywa – powstanie, pojęcie, natura prawna, wygaśnięcie*, EP 2010, nr 5.

Zdanikowski P. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. P. Rylskiego, Warszawa 2023, Nb 3–6, kom. do art. 911⁷.

Notarialne zbycie nieruchomości w toku egzekucji sądowej – zagadnienia praktyczne

1. Wstęp

Omówienie problematyki notarialnego zbycia nieruchomości w toku egzekucji należy rozpocząć od podstawowego stwierdzenia, że zbycie takie jest prawnie dopuszczalne. Każde zbycie dokonane tytułem odpłatnym (np. w drodze umowy sprzedaży, zamiany), jak i nieodpłatnym (np. w drodze umowy darowizny) przez dłużnika zajętej nieruchomości jest czynnością ważną i skuteczną, powodującą przeniesienie na nabywcę prawa własności tej nieruchomości. Związane jest ono jednak z koniecznością wzięcia pod uwagę okoliczności dodatkowych i zmieniających się regulacji prawnych. Stosowanie i interpretacja Kodeksu postępowania cywilnego¹ przysparza wielu trudności w pracy notariusza. Nowe brzmienie przepisów istotnie zmienia proces przygotowania aktów notarialnych, tak aby wszystkie strony transakcji mogły mieć zachowane bezpieczeństwo. Celem niniejszego opracowania jest wskazanie problemów praktycznych, które napotyka notariusz w związku z nowelizacją k.p.c., ale także w związku z interpretacją obowiązujących już przepisów. Poruszono tu zagadnienia, które są dla notariusza najważniejsze

¹ Dalej: k.p.c.

przy sporządzaniu aktu notarialnego dotyczącego nieruchomości lub praw, co do których toczy się postępowanie egzekucyjne. Spojrzenie z innego punktu widzenia na przepisy, które komornik stosuje w swojej codziennej pracy, pozwoli na wyciągnięcie wniosków dla wspólnej praktyki stosowania prawa. Ponadto należy zaznaczyć, jak ważna jest współpraca notariusza i komornika. Przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących zajętych nieruchomości lub praw dla notariusza istotne są dokumenty, które sporządza komornik. Warto zatem wskazać na zagadnienia kluczowe dla przedstawicieli obu tych zawodów.

2. Stosowanie art. 930 k.p.c. – problem przyłączenia się wierzyciela do prowadzonej egzekucji przed i po nowelizacji

Zasadniczy problem sprowadza się do obecnego brzmienia przepisu art. 930 § 1 k.p.c. Treść tego przepisu obowiązująca do dnia 1 lipca 2023 r. miała brzmienie: „Rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy”. Po wprowadzonej nowelizacji przepis ten otrzymał brzmienie: „Rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a kolejni wierzyciele dłużnika mogą przyłączyć się do prowadzonej egzekucji. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy”. Problem możliwości przyłączenia się kolejnego wierzyciela po zbyciu nieruchomości przez dłużnika istniał jeszcze przed dokonaniem nowelizacji. W uchwale z dnia 17 czerwca 2003 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Komornik jest legitymowany do złożenia w interesie i na rzecz wierzyciela wniosku o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. W razie przyłączenia się kolejnego wierzyciela do postępowania wszczętego wcześniej, komornik ani kolejny wierzyciel nie mogą żądać powtórzenia wpisu o wszczęciu egzekucji. Nie wyłącza to uprawnień wierzyciela wynikającego z art. 626² § 5 k.p.c.”. Ponadto w uchwale z dnia 30 marca 2006 r. Sąd Najwyższy orzekł, że: „Wierzyciel osoby, przeciwko której prowadzona jest egzekucja

z nieruchomości, nie może po zbyciu zajętej nieruchomości przyłączyć się do postępowania egzekucyjnego, chyba że zbycie zostało uznane w stosunku do niego za bezskuteczne”. Z kolei w uchwale SN z dnia 6 listopada 2007 r. stwierdzono, że: „Wierzyciel, który przyłączył się do postępowania egzekucyjnego, może powołać się wobec osoby trzeciej na skutki zajęcia nieruchomości tylko wtedy, gdy dokonano w księdze wieczystej wpisu o przyłączeniu lub złożono wniosek do zbioru dokumentów, chyba że osoba trzecia wiedziała o przyłączeniu”. W doktrynie wskazywano, że instytucja bezskuteczności zbycia nieruchomości chroni tylko wierzyciela, na rzecz którego toczy się postępowanie egzekucyjne, a to ze względu na granice podmiotowe i przedmiotowe postępowania egzekucyjnego, a norma zawarta w art. 930 § 1 k.p.c. stanowi szczególną regulację w stosunku do instytucji skargi pauliańskiej, czyniąc korzystanie z niej zbędnym i nie może być w stosunku do innych wierzycieli interpretowana rozszerzająco.

3. Stosowanie art. 930 k.p.c. – pozostałe kwestie sporne, orzecznictwo

Problemów ze stosowaniem art. 930 k.p.c. w orzecznictwie było znacznie więcej. Warto przytoczyć uchwałę SN z dnia 2 kwietnia 2004 r. W przedmiotowej sprawie SN wskazał, że w stosunku do każdego, kto wiedział o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą, gdy o wszczęciu egzekucji powziął wiadomość, chociażby wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze dokonany. Oznacza to, że jeżeli nabywca nieruchomości przed przeniesieniem na jego rzecz prawa własności wiedział o wszczęciu egzekucji, to nabyta przez niego nieruchomość podlega egzekucji.

Dla praktyki notarialnej niezwykle ważne rozstrzygnięcie zostało również wydane dnia 14 lipca 2022 r. Sąd Najwyższy wskazał, że roszczenie z umowy deweloperskiej ujawnione w księdze wieczystej nie jest skuteczne przeciwko egzekucji prowadzonej z nieruchomości, gdyż wpis ostrzeżenia o wszczęciu takiej egzekucji nie oznacza powstania praw nabytych przez czynność prawną w rozumieniu art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W przedmiotowej sprawie w sierpniu 2014 r. została zawarta umowa deweloperska dotycząca wybudowania domu mieszkalnego wielorodzinnego, ustanowienia w nim

odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu, zaś roszczenie wynikające z przedmiotowej umowy zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej. Komornik sądowy prowadził przeciwko deweloperowi postępowanie egzekucyjne, w ramach którego dnia 11 września 2015 r. dokonał zajęcia nieruchomości. Następnie jednostronnym oświadczeniem woli z dnia 15 września 2015 r. deweloper ustanowił odrębną własność m.in. lokalu mieszkalnego. Komornik sądowy zajął wyodrębniony lokal. W dniu 20 lutego 2016 r. deweloper przeniósł na powodów własność lokalu; w umowie stwierdzono, że w dziale III wymienionej księgi wieczystej ujawnione jest ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji. Deweloper zobowiązał się do usunięcia wad prawnych nieruchomości, tj. praw osób trzecich, które są lub do dnia ujawnienia nabywców jako właścicieli ujawnione zostaną w dziale III lub w dziale IV księgi wieczystej, w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Ponadto zobowiązano się, że wierzyciele spółki nie będą od nabywców żądali spełnienia jakiegokolwiek świadczenia, a gdyby takie świadczenia uzyskali lub wyegzekwowali, zobowiązano się zwrócić powodom całość tej należności ze wszystkimi kosztami. W omawianym orzeczeniu wskazano, że strona umowy deweloperskiej, której roszczenia zostały ujawnione w księdze wieczystej, w toku postępowania egzekucyjnego z nieruchomości może skorzystać z pierwszeństwa zaspokojenia na podstawie art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c., obejmującego m.in. prawa ciążące na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji. Skarżący wybrali jednak inną drogę ochrony swoich interesów niż wskazana powyżej i w wyniku umowy zawartej z deweloperem dnia 20 lutego 2016 r. zrealizowali swoje uprawnienia. Sąd wskazał, że w tej sytuacji ich prawa obciążające nieruchomość wygasły i służą im roszczenia w stosunku do dewelopera, który zobowiązał się do usunięcia wad prawnych nieruchomości. Uznano, że rozporządzenie w rozumieniu art. 930 § 1 k.p.c. obejmuje również przypadek przeniesienia na powodów własności wyodrębnionego lokalu, w stosunku do którego toczyła się egzekucja.

Należy odnieść się także do starszej linii orzeczniczej. Niezwykle istotne wnioski niesie uchwała SN z dnia 19 grudnia 1980 r. Zgodnie z postawioną tezą: „Przepis art. 930 k.p.c. nie ma zastosowania do nieruchomości, której

jednym ze współwłaścicieli był dłużnik, a która orzeczeniem sądu znoszącym współwłasność przyznana została na wyłączną własność współwłaścicielowi niebędącemu dłużnikiem, chociażby orzeczenie sądowe wydane zostało w uwzględnieniu zgodnego wniosku uczestników postępowania po zajęciu tej nieruchomości”. W sprawie tej nieruchomość była przedmiotem współwłasności dwóch osób. Po zajęciu udziału jednego ze współwłaścicieli, drugi z nich wystąpił do sądu rejonowego z wnioskiem o zniesienie współwłasności. Sąd rejonowy zniósł współwłasność nieruchomości, przyznając ją na wyłączną własność jednemu ze współwłaścicieli, zasądzając spłatę na rzecz drugiego z nich (będącego dłużnikiem egzekwowanym). Sąd Najwyższy rozważył, czy zmiana stanu prawnego nieruchomości spowodowana orzeczeniem sądowym znoszącym współwłasność stanowi rozporządzenie nieruchomością w rozumieniu tego przepisu. Stwierdzono, że zgodnie z przepisem art. 930 § 1 k.p.c. pod uwagę należy brać wyłącznie zmiany w stanie prawnym nieruchomości (przeniesienie własności, obciążenie) spowodowane przez właściciela (współwłaściciela) będącego dłużnikiem egzekwowanym w drodze dokonanych przez niego czynności prawnych. Przepis ten ma zapobiegać negatywnym skutkom czynności podejmowanych przez dłużników ze szkoda dla wierzycieli. Gdy zmiana w stanie prawnym nieruchomości następuje w drodze orzeczenia sądowego znoszącego współwłasność nieruchomości, nie można mówić o rozporządzeniu nieruchomością przez dłużnika będącego współwłaścicielem. W każdym takim wypadku zmiana w stanie prawnym nieruchomości następuje z mocy orzeczenia sądowego, a nie z mocy oświadczenia woli złożonego przez współwłaściciela będącego dłużnikiem.

4. Upřednie brzmienie i nowelizacja art. 930 k.p.c. – skutki dla stosowania prawa przez notariuszy

Nowelizacja art. 930 k.p.c. eliminuje wiele wątpliwości interpretacyjnych co do możliwości przyłączania się kolejnych wierzycieli po zbyciu nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego. W uzasadnieniu projektu ustawy wskazano, że zmiana ma na celu w szczególności przezwyciężenie niekorzystnych dla wierzycieli następstw, jakie wynikają z przywołanej wyżej uchwały

SN z dnia 6 listopada 2007 r. (III CZP 93/07). Podkreślono, że wykładnia taka stoi na przeszkodzie realizacji przez wierzycieli uprawnień oraz niepotrzebnie zmusza wierzycieli nierzetelnego dłużnika do występowania z powództwem ze skargi pauliańskiej, co znacząco zmniejsza ich szanse na zaspokojenie i generuje zbędne, niekiedy o znacznej wysokości, koszty.

Wprowadzona zmiana ma istotne znaczenie dla praktyki notarialnej. Do-tychczas dla notariuszy sporządzających akty notarialne zbycia nieruchomości, co do których była prowadzona egzekucja, kluczowe były następujące kwestie:

- 1) w dziale III księgi wieczystej mogą istnieć wpisy o wszczęciu egzekucji oraz przyłączeniu się do niej innych wierzycieli, jednakże z nieruchomości prowadzona może być tylko jedna egzekucja przez jeden organ egzekucyjny, nawet jeżeli we wpisach tych wskazane są różne sygnatury i różne organy egzekucyjne;
- 2) zawieszenie lub zakończenie postępowania egzekucyjnego obejmującego egzekucję wszczętą z nieruchomości na rzecz pierwszego wierzyciela nie powoduje umorzenia lub zakończenia postępowania egzekucyjnego wobec pozostałych wierzycieli.

A zatem dla notariuszy sporządzających akty notarialne związane z przedmiotową tematyką ważne było, że:

- 1) można zbyć nieruchomość po jej zajęciu;
- 2) nabywcę należy uprzedzić o treści art. 930 k.p.c. i możliwości złożenia wniosku o wstąpienie do postępowania egzekucyjnego w charakterze dłużnika;
- 3) zarówno dłużnik, jak i nabywca nieruchomości nie mogą obciążyć nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Po zmianach art. 930 k.p.c. sytuacja prawna nabywcy nieruchomości jest bardziej skomplikowana i ryzykowna niż przed dokonaną nowelizacją. Do tej pory – choć dodać należy, że praktyka w tym zakresie nie była jednorodna – zasadnicze bezpieczeństwo było gwarantowane dzięki informacjom zawartym w zaświadczeniu komornika o wysokości wierzytelności z promesą zwolnienia zabezpieczeń w przypadku ich spłaty. Dziś sam komornik może nie mieć

wiedzy, czy kolejny wierzyciel nie zechce przyłączyć się nawet w dniu transakcji nabycia nieruchomości, po jej zawarciu.

Dotychczas – zgodnie z dominującą praktyką – przyłączenie się wierzyciela do egzekucji z nieruchomości wymagało wystąpienia ze skargą pauliańską. Po wejściu w życie znowelizowanego art. 930 § 1 k.p.c. wierzyciele dłużnika będą mogli się przyłączyć do egzekucji z nieruchomości mimo jej zbycia, a więc już w czasie, gdy nieruchomość jest własnością osoby trzeciej – nabywcy. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że zbycie nieruchomości po zajęciu będzie na podstawie art. 930 § 1 k.p.c. bezskuteczne wobec wszystkich wierzycieli dłużnika w ujęciu materialnoprawnym, i to – jak się zdaje – nawet tych, których wierzytelności staną się wymagalne lub powstaną po zajęciu lub rozporządzeniu nieruchomością. Takie rozwiązanie w istotny sposób zwiększa zakres ryzyka nabywcy nieruchomości. Nabywca zajętej nieruchomości nie będzie bowiem w stanie ustalić ani liczby wierzycieli, ani łącznego rozmiaru wierzytelności, które wierzyciele zbywcy będą egzekwować.

5. Skutki zajęcia nieruchomości

Przedmiotowe zagadnienie ma znaczenie nie tylko dla praktyki stosowania prawa, ale jest ważne także z punktu widzenia dogmatyki. Aby móc wskazać, jak istotne dla praktyków są zagadnienia nauki prawa, ważne jest wyróżnienie skutków procesowych i materialnoprawnych zajęcia nieruchomości. Zasadniczym skutkiem procesowym zajęcia nieruchomości, wiążącym się z przebiegiem postępowania egzekucyjnego, jest usunięcie skutków rozporządzeń zajętą nieruchomością dla toczącego się postępowania. Zajęcie nieruchomości skutkuje tym, że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Z tego punktu widzenia nowelizacja art. 930 k.p.c. ma istotne znaczenie. Tak uregulowane skutki procesowe zajęcia egzekucyjnego nieruchomości oznaczają dla wierzyciela egzekwującego możliwość zaspokojenia się wierzycieli ze sprzedanej nieruchomości, tak jakby nieruchomość ta należała w dalszym ciągu do majątku jego dłużnika, bez względu na zmianę właściciela.

Skutkiem materialnoprawnym zajęcia nieruchomości jest bezskuteczność czynności zbycia nieruchomości względem wierzyciela egzekwującego, nieważność

czynności polegającej na rozporządzeniu przedmiotami podlegającymi zajęciu razem z nieruchomością (chyba że rozporządzenia dokonał zarządca nieruchomości w zakresie posiadanych uprawnień ustawowych), nieważność czynności związanych z obciążeniem nieruchomości przez dłużnika.

Zatem art. 930 k.p.c. wprowadza w interesie wierzyciela mechanizm chroniący go przed niewłaściwym postępowaniem egzekwowanego dłużnika. Wymienione wyżej skutki zajęcia nieruchomości znajdują wprost odzwierciedlenie w transakcji nabycia zajętej nieruchomości. W literaturze przedmiotu słuszne wskazano, że wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości i doprowadził do jej zajęcia, może zaspokoić się z tej nieruchomości, tak jakby nadal należała ona do majątku dłużnika (skutek procesowy). Ponadto art. 930 k.p.c. nie podważa ważności umowy przeniesienia własności zajętej nieruchomości między dłużnikiem a nabywcą, lecz powoduje bezskuteczność względną tej umowy w stosunku do wierzycieli, którzy wszczęli egzekucję (skutek materialnoprawny). Dla praktyki notarialnej ma to istotne znaczenie, gdyż o wszelkich konsekwencjach notariusz musi poinformować nabywcę zajętej nieruchomości.

6. Zakaz obciążenia nieruchomości

Dla sfery obrotu nieruchomościami istotny jest zakaz obciążenia nieruchomości wynikający z art. 930 § 3 k.p.c. Obciążenie nieruchomości przez dłużnika po jej zajęciu oraz rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym jest nieważne. Regulacja ta dotyczy obciążenia nieruchomości przez dłużnika, ale także nabywcy nieruchomości od dłużnika, który również nie może dokonać jej obciążenia. Z praktycznego punktu widzenia nie ma możliwości np. umownego obciążenia nieruchomości hipoteką czy służebnością. Warto wskazać stanowisko Sądu Najwyższego w tym zakresie, który orzekł, że „złożenie przez komornika wniosku o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości nie stanowi przeszkody do wpisu hipoteki umownej na tej nieruchomości na wniosek złożony wcześniej”. Przedmiotowa regulacja nie ma zastosowania do hipoteki przymusowej przysługującej Skarbowi Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego ustanowionej dla zabezpieczenia należności, o których mowa w Ordynacji podatkowej.

Pomocne przy definiowaniu zakresu obciążenia jest zdanie Sądu Najwyższego, według którego przez obciążenie należy rozumieć ustanowienie prawa ograniczającego prawo własności bądź prawo użytkowania wieczystego.

W stosowaniu art. 930 § 3 k.p.c. wątpliwości wzbudza ujawnienie roszczeń wynikających z zawartych umów przedwstępnych (najczęściej przedwstępnej umowy sprzedaży). Zawarcie umowy przedwstępnej dotyczącej nieruchomości, w stosunku do której toczy się egzekucja, jest możliwe i dość często spotykane w praktyce. Nierzadko nabywcy nie decydują się na finalne nabycie nieruchomości, a jedynie na zobowiązanie się do nabycia. Może się zdarzyć, że strony czekają np. na zakończenie postępowania egzekucyjnego. Problematyczna pozostaje możliwość ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia wynikającego z zawartej umowy przedwstępnej. Niestety również w tym zakresie obowiązuje niejednolita praktyka sądów. Część orzeczników przychyliła się do możliwości wpisu takiego roszczenia, ale znajdują się także głosy przeciwnie.

7. Dokumenty, których wystawcą jest komornik, stanowiące podstawę dla notariusza do przygotowania aktu notarialnego

Po raz kolejny zaznaczyć należy, że zbycie nieruchomości w toku prowadzonej egzekucji jest możliwe. Nabywca musi mieć jednakże świadomość podejmowanego ryzyka. W umowie nabycia takiej nieruchomości notariusz nie ma możliwości zapewnienia nabywcy w zasadzie żadnych środków ochronnych w zakresie rozmiaru potencjalnych wierzytelności dłużnika. Nabywca może zastosować pewne mechanizmy mobilizujące dłużnika do ujawnienia wszelkich okoliczności faktycznych towarzyszących nabyciu. Możliwością taką jest m.in. zapłata ceny sprzedaży w ten sposób, że część należna zbywcy po spłacie wierzytelności zostanie mu zapłacona po uprawomocnieniu się umorzenia postępowania egzekucyjnego. Taki mechanizm może jednak nie mieć większego znaczenia, gdy wysokość wierzytelności wyczerpuje większość (lub nawet całość) ceny sprzedaży.

Podstawą sporządzenia takiej umowy sprzedaży wciąż jest zaświadczenie wydane przez komornika. Tylko takim dokumentem notariusz będzie dysponować przy przygotowaniu aktu notarialnego. Strona, która zdecyduje się na

nabycie nieruchomości, co do której toczy się egzekucja, musi mieć świadomość ryzyka związanego z posiadaniem przez zbywcę innych długów. Tych okoliczności przy okazji dokonywania transakcji nie da się udowodnić w inny sposób niż poprzez oświadczenie zbywcy. Nabywca nieruchomości przyjmuje ryzyko nabycia takiego przedmiotu umowy, o czym musi zostać pouczony.

W przypadku chęci przystąpienia do nabycia nieruchomości dokumentem, który będzie postawą do sporządzenia aktu notarialnego, jest zaświadczenie komornika. Z punktu widzenia przygotowania aktów notarialnych dla notariusza istotne są następujące elementy takiego zaświadczenia:

- 1) zidentyfikowanie sprawy, w której toczy się egzekucja – notariusz musi wiedzieć, że dane zadłużenie dotyczy konkretnego dłużnika i musi zaistnieć łączność między zadłużeniem a egzekucją prowadzoną w danej sprawie; najczęściej odniesienie takie nie nastręcza problemów, ponieważ podawane są dane dłużnika (np. jego nazwisko) oraz sygnatura sprawy, która znajduje się także we wpisie w dziale III księgi wieczystej, a dla notariusza najważniejsza jest spójność tych danych;
- 2) stan zadłużenia – strony muszą wiedzieć, jaka kwota jest konieczna do spłaty wierzytelności; ważne jest, by obejmowała ona wszelkie należne koszty, które doprowadzą do zakończenia postępowania egzekucyjnego; praktyka pokazuje, że komornicy bardzo dokładnie wymieniają wszelkie kwoty uwzględniające nawet koszty przelewów bankowych, co jest niezwykle istotne dla całkowitej spłaty zadłużenia;
- 3) forma spłaty – notariusz sporządzający umowę musi wiedzieć, w jakiej formie ma nastąpić spłata zadłużenia; ważne jest, aby na zaświadczeniu znalazła się informacja, że spłata zadłużenia ma nastąpić przelewem na wskazany rachunek bankowy komornika;
- 4) informacja obejmująca swoistą promesę o zwolnieniu dokonanych zabezpieczeń – nabywca powinien wiedzieć, że po dokonaniu spłaty przedmiot umowy nie będzie przedmiotem prowadzonej egzekucji; należy jednak zaznaczyć, że w tym zakresie nabywca musi mieć na względzie nowe brzmienie art. 930 k.p.c. i musi zostać pouczony o nowym brzmieniu tego przepisu.

8. Wymiana dokumentów między notariuszami i komornikami

Omawiając kwestie łączące zawody komornika i notariusza, bezwzględnie należy nawiązać do wzajemnej wymiany dokumentów między przedstawicielami tych profesji. Istotną będzie tu przede wszystkim regulacja zawarta w art. 761 k.p.c., dotycząca żądania przez organ egzekucyjny złożenia wyjaśnień. Dla notariusza ważny jest obowiązek zachowania tajemnicy notarialnej, który stanowi trzon zasad funkcjonowania notariatu. Obowiązek ten traktowany jest jako jeden z podstawowych i zasadniczych powinności notariusza. Notariusz ma obowiązek zachowania w tajemnicy okoliczności sprawy, o których powziął wiadomość ze względu na wykonywane czynności notarialne. Zakres przedmiotowy tajemnicy notarialnej jest bardzo szeroki. Obejmuje on wszystkie okoliczności, o których notariusz dowiedział się przy dokonywaniu czynności notarialnych. Oznacza to, że notariuszowi nie wolno ujawniać nie tylko treści czynności notarialnej, lecz także jakichkolwiek informacji i okoliczności związanych z niesporządzeniem takiej czynności. Obowiązek zachowania przez notariusza tajemnicy zawodowej ma charakter publicznoprawny i wiąże się bezpośrednio z wykonywaniem przez niego zawodu zaufania publicznego. Istotą tajemnicy notarialnej nie jest bowiem ochrona interesów notariuszy, lecz przede wszystkim osób, które w zaufaniu do publicznej funkcji sprawowanej przez notariusza powierzają mu informacje, których innym osobom nie chcą ujawniać. Dlatego też notariusz nie jest dysponentem tajemnicy notarialnej i nie może sam się z niej zwolnić.

Krajowa Rada Notarialna wydała w tym zakresie stanowisko, które dla notariuszy pozostaje aktualne. Powołano się w nim na orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, według którego obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej ustanowiono w interesie klientów, a nie prawniczych zawodów regulowanych. Obowiązek ten nie jest wyrazem uprzywilejowania grupy zawodowej, lecz jest obowiązkiem związanym z wykonywaniem zawodu zaufania publicznego. Naruszenie tajemnicy zawodowej powoduje po stronie notariusza odpowiedzialność prawną. Wskazano, że przepis art. 761 k.p.c. ma charakter ogólny, zaś informacje objęte ochroną na podstawie innych

przepisów szczególnych, chroniących tajemnicę bankową, skarbową, czy inną tajemnicę zawodową, mogą zostać udzielone organowi egzekucyjnemu, tylko jeżeli przepis szczególny tak stanowi, a przepisu szczególnego regulującego tę kwestię w odniesieniu do notariuszy nie ma. W konkluzji stwierdzono, że przepisy ustawy – Prawo o notariacie, regulujące kwestię ochrony tajemnicy zawodowej i procedury jej ujawniania, są przepisami szczególnymi w stosunku do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego i jako takie mają przed nimi pierwszeństwo zastosowania.

9. Podsumowanie

Dla notariusza sporządzającego akt notarialny dotyczący zajętej nieruchomości lub prawa bardzo ważne są wskazane problemy dotyczące stosowania art. 930 k.p.c. Wiele z nich zostało rozwiązanych w piśmiennictwie i orzecznictwie. Jednak bardzo często zdarza się, że istnieje wiele praktycznych zagadnień, które dotąd nie zostały rozstrzygnięte. Ponadto nowe brzmienie przedmiotowego przepisu wprowadza konieczność dodatkowych pouczeń dokonanych przez notariusza przy wypełnianiu czynności notarialnych. Nowelizacja wnosi istotne modyfikacje do praktyki notarialnej. Notariusze będą musieli zwrócić uwagę na stosowanie dodatkowych środków ostrożności oraz pouczeń mających na celu ochronę praw nabywców nieruchomości, a także wierzycieli dłużnika. Muszą w szczególności upewnić się, że nabywca jest w pełni świadomy możliwości przyłączenia się nowych wierzycieli do postępowania egzekucyjnego. Przygotowanie aktu notarialnego w obliczu zbycia nieruchomości zajętej wymaga od notariusza nie tylko dogłębnej znajomości aktualnych przepisów, ale także umiejętności interpretacji skomplikowanych sytuacji prawnych, które mogą wynikać z praktyki egzekucyjnej. Dla notariuszy kluczowe jest przygotowanie aktów notarialnych w sposób, który uwzględnia wszystkie aktualne zmiany w prawie, a także zapewnienie, że wszelkie transakcje są bezpieczne dla wszystkich stron.

W świetle nowo wprowadzonej regulacji prawnej współpraca notariuszy i komorników także nabiera nowego wymiaru, dlatego podkreślenia wymaga, jak wiele znaczy wspólna praktyka stosowania prawa przez notariuszy i komorników.

Dokumenty sporządzane przez komorników stanowią podstawę do przygotowania aktów notarialnych. Zaświadczenia o stanie zadłużenia cechuje duża szczegółowość, co jest bardzo istotne dla zbycia zajętej nieruchomości lub prawa. Z przedmiotowego zaświadczenia notariusz pobiera niezbędne dane do sporządzenia aktu notarialnego. Współpraca z komornikami oraz dokładne analizowanie dokumentów egzekucyjnych są niezbędne do prawidłowego przygotowania aktów notarialnych dotyczących nieruchomości objętych egzekucją. Współpraca przedstawicieli obu tych zawodów jest istotna nie tylko z punktu widzenia użycia dokumentów przy sporządzaniu aktów notarialnych, ale także z uwagi na obieg dokumentów w obrocie gospodarczym.

STRESZCZENIE **Notarialne zbycie nieruchomości w toku egzekucji sądowej – zagadnienia praktyczne**

W niniejszym opracowaniu poruszono praktyczne aspekty i problemy w pracy notariusza związane ze zbyciem zajętej nieruchomości. Omówiono skomplikowaną kwestię zbycia nieruchomości w toku egzekucji; podkreślono, że takie zbycie jest prawnie dopuszczalne i ważne, jednak wiąże się z wieloma dodatkowymi aspektami prawnymi, które notariusze muszą rozważyć. Wskazano na dynamiczne i skomplikowane zmiany w prawie nieruchomości w Polsce, które mają bezpośredni wpływ na działalność notariuszy, ich odpowiedzialność i bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami. Poruszono kwestie obowiązującego prawa, a także te dotyczące nowelizacji art. 930 Kodeksu postępowania cywilnego. Podkreślono praktyczne trudności, które notariusz może napotkać w kontekście nowelizacji k.p.c. oraz interpretacji istniejących przepisów. Omówiono również sprawy dotyczące współpracy między notariuszami i komornikami.

Słowa kluczowe: notariusz, akt notarialny, komornik, zaświadczenie komornika, zbycie zajętej nieruchomości, przyłączenie się do egzekucji

ABSTRACT **Notarial Disposal of Real Property in the Course of Judicial Enforcement – Practical Issues**

dr Marta Anna Nowocień, notary public; ORCID: 0000-0003-1483-2337

This paper addresses practical aspects and problems in the work of a notary public related to the disposal of seized real property. The complex issue of the disposal of real property during enforcement has been discussed; it is emphasized that such disposal is legally permissible and important, but is associated with many additional legal aspects that notaries public have to take into account. It indicates the dynamic and complicated changes in the real property law in Poland, which affect

directly the activities of notaries public, their liability and the security of real property transactions. It addresses the issues of applicable law, as well as those related to the amendment of art. 930 of the Code of Civil Procedure. It emphasizes practical difficulties faced by a notary public in the context of the amendment to the Code of Civil Procedure and the interpretation of existing regulations. Finally, it discusses matters related to the cooperation between notaries public and bailiffs.

Keywords: notary public, notarial deed, bailiff, bailiff's certificate, disposal of seized real property, joining enforcement

Bibliografia/References

- Biernacka J. [w:] *Notariat. Czynności notarialne*, pod red. A.J. Szeredy, Warszawa 2021.
- Bociąga M., *Zbycie nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego*, M.Prawn. 2007, nr 15 [online:] <https://czasopisma.beck.pl/pl/czasopisma/mop/archiwum/2007/15/zbycie-nieruchomosci-w-toku-postepowania-egzekucyjnego#> (dostęp: 30.09.2024).
- Borzemski L., Chmieliński M. [w:] *Prawo o notariacie. Komentarz*, pod red. A.J. Szeredy, Warszawa 2022.
- Gil P. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. E. Marszałkowskiej-Krześ, I. Gil, komentarz do art. 930, Legalis/el. 2023, Nb 2.
- Gurgul S., *Rozporządzenie nieruchomością przez dłużnika w toku egzekucji – skutki w postępowaniu upadłościowym i sanacyjnym dłużnika*, *Nieruchomości* 2020, nr 2.
- Łochowski M. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 459–1217*, pod red. T. Szanciły, komentarz do art. 930, Legalis/el. 2023, Nb 9.
- Manowska M., *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, LexisNexis 2013.

Zajęcie prawa do korzystania z domeny internetowej i prawa do strony internetowej

1. Wstęp

Obecnie w ramach sądowego postępowania egzekucyjnego, oprócz zajęcia egzekucyjnego składników majątkowych wymienionych w Kodeksie postępowania cywilnego, jest możliwość zajęcia składników majątkowych nieistniejących w dniu wejścia w życie k.p.c. Przykładami tego rodzaju składników są: prawo do korzystania z domeny internetowej, strona internetowa, kryptowaluty. Cechą wspólną tych składników majątkowych jest ich istnienie w świecie wirtualnym (cyfrowym), a konkretnie w Internecie¹, oraz oparcie na specyficznym kodzie, programie lub języku komputerowym. Składniki te nie są rzeczami, bowiem posiadają charakter niematerialny, ale przejawiają wartość ekonomiczną, którą można wyrazić w pieniądzu fiducjarnym².

¹ Według definicji encyklopedycznej „Internet” to światowa sieć komputerowa łącząca miliony komputerów na całym świecie, umożliwiającą użytkownikom dostęp do różnorodnych informacji dzięki takim usługom, jak: WWW, poczta elektroniczna, grupy dyskusyjne, listy dyskusyjne, przesyłanie plików – zob. *Najnowsza encyklopedia powszechna A-Z*, pod red. J. Marcinek, Kraków 2005, s. 383.

² Według definicji encyklopedycznej „pieniądz fiducjarny” to pieniądz, który mocą decyzji władz państwowych jest prawnym środkiem płatniczym na danym terytorium, który ma moc zwalniania ze zobowiązań, ale nie jest wymienialny na złoto. Obecnie, po demonetyzacji

Do składników tych nie przysługuje prawo własności ograniczone treścią art. 140 k.c., ale są one przedmiotem obrotu, gdyż można je zbywać w wyniku czynności prawnej, przenosić ich posiadanie na inne podmioty, zamieniać na inne dobra, w tym rzeczy, a w przypadku kryptowalut – również umarzać zobowiązania. Składniki te mają zatem charakter zbywalnych praw majątkowych i stanowią, co do zasady, względne prawa podmiotowe³. W związku z powyższym zasadne jest posłużenie się zbiorczą nazwą dla tych składników – wirtualne (cyfrowe) składniki majątkowe, a nawet, z pewnymi wyjątkami, jeszcze ściślej – internetowe składniki majątkowe⁴. Kolejne nowelizacje k.p.c. nie wprowadziły odrębnych przepisów dotyczących egzekucji sądowej z wirtualnych składników majątkowych i nie odpowiadają w pełni na dynamiczny rozwój cyfryzacji relacji społecznych. W związku z tym możliwości egzekucji, a w szczególności przebieg pierwszej jej fazy, tj. zajęcia egzekucyjnego takich praw majątkowych, należy poszukiwać w dotychczasowych regulacjach prawnych. Dotychczas w piśmiennictwie prawniczym problematyka egzekucji sądowej z wirtualnych składników majątkowych, na które składają się domeny internetowe i strony internetowe, nie była przedmiotem szczegółowej analizy. Niniejszy artykuł nie aspiruje jednak do wyczerpującego omówienia problematyki, ale ma na celu jej zarysowanie, w szczególności omówienie zajęcia egzekucyjnego tego typu składników majątkowych, z ograniczeniem do analizy zajęcia prawa do domeny internetowej i strony internetowej.

złota, rolę pieniądza fiducjarnego pełni zarówno pieniądz papierowy, jak i bilon – zob. <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/pieniazd-fiducjarny;3956792.html> (dostęp: 16.11.2024). Cechą charakterystyczną pieniądza fiducjarnego jest brak pokrycia w dobrach materialnych np. w kruszcu (złocie lub srebrze) i oparcie jego wartości o zaufanie do emitenta. Zgodnie z art. 32 i n. ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym Banku Polskim (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2025) w Rzeczypospolitej Polskiej rolę emitenta pełni NBP, który odpowiada również za wartość pieniądza.

³ Wyjątkiem będzie prawo autorskie w przypadku strony internetowej.

⁴ Zamiennie można używać pojęć: „wirtualne dobra majątkowe”, „internetowe dobra majątkowe”. W piśmiennictwie pojawia się pojęcie dóbr informacyjnych, rozumianych jako dobra świadczone przez Internet, do których zalicza się niematerialne przedmioty własności intelektualnej oraz usługi realizowane drogą elektroniczną – por. J. Janowski, *Elektroniczny obrót prawny*, Warszawa 2008, s. 31–34, 43 i n.; A. Bierć, *Zarys prawa prywatnego: część ogólna*, Warszawa 2018, s. 540–543. Zaznaczyć jednak należy, że zawężenie tych dóbr do istniejących wyłącznie w Internecie nie jest uzasadnione, gdyż ich istnienie w świecie cyfrowym nie jest połączone bezwzględnie z dostępem do Internetu. Przykładowo, projekt strony internetowej lub kryptowaluta mogą być przechowywane na nośniku offline.

Zagadnienia objęte tematyką artykułu wymagają w pierwszej kolejności wyjaśnienia pojęć: „domena internetowa”, „prawo do korzystania z domeny internetowej”, „strona internetowa” w ujęciu technicznym i prawnomaterialnym. Jest to istotne z uwagi na możliwość zastosowania do tych składników uregulowania dotyczącego egzekucji oraz zajęcia w zakresie egzekucji z wiarytelności (art. 895 k.p.c. do art. 908¹ k.p.c.) lub innych praw majątkowych (art. 909 k.p.c. do art. 912 k.p.c.). Z uwagi na obszerność analizowanej problematyki opracowanie podzielono na dwie części. W pierwszej omówiono zagadnienia związane z technicznymi aspektami wskazanych powyżej pojęć oraz ich analizą materialnoprawną (pkt 2 i 3); w drugiej części opracowania przeprowadzono analizę procesowo-prawną zajęcia egzekucyjnego prawa do korzystania z domeny internetowej i prawa do strony internetowej (pkt 4).

2. Domena internetowa. Aspekty materialnoprawne

Przystępując do analizy prawnomaterialnej pojęcia domeny internetowej, które nie posiada definicji legalnej, niezbędne jest skrótowe wyjaśnienie związanych z tym pojęciem aspektów technicznych. Należy rozstrzygnąć, czy domena internetowa jest samoistnym przedmiotem prawa o wartości majątkowej i składnikiem majątkowym jako takim, czy też sama domena internetowa istnieje w sferze faktów, ale nie jest prawem i nie ma wartości, zaś prawem majątkowym jest prawo do domeny internetowej lub ściślej – prawo do korzystania z domeny internetowej.

Na wstępie należy zaznaczyć, że domena internetowa nie posiada ujednoliconej definicji, przez co znaczenie tego terminu jest niedookreślone i wymaga szerokiego omówienia dla uchwycenia jej charakteru prawnego. Według definicji encyklopedycznej domena internetowa to część adresu strony internetowej, charakteryzująca położenie strony w hierarchii adresów⁵. Wśród domen wyodrębnia się ich cztery główne rodzaje: narodowe – określające dany kraj (np.: .pl, .de, .fr)⁶, funkcjonalne – określające kategorię tematyczną

⁵ Por. *Najnowsza encyklopedia powszechna...*, op. cit., s. 221.

⁶ Wskazane internetowe kody krajów i obszarów wyodrębnionych mają postać 2-literowego zapisu umieszczanego na końcu adresu internetowego – domeny te, zwane również kodami, przyznaje Międzynarodowa Organizacja Normalizacyjna (ang. *International Organization*

(np.: .gov.pl, .edu.pl, .info.pl), regionalne (np.: .waw.pl czy .lodz.pl.) oraz globalne (np.: .com, .org)⁷.

W terminologii informatycznej domena internetowa to element systemu nazywania i identyfikowania komputerów w Internecie⁸ oraz element adresu DNS (*Domain Name System*)⁹ pozwalający znaleźć w Internecie takie zasoby, jak strona WWW, serwer, czy adresat poczty e-mail. DNS, czyli serwery nazw domen, odpowiadają za tłumaczenie nazwy adresu strony internetowej, np. google.com, na zrozumiałe przez komputery numery IP (*Internet Protocol*)¹⁰ – w przypadku Google jest to adres 172.217.16.36¹¹. Instytucją odpowiedzialną za przyznawanie nazw domenom internetowym, ustalanie ich struktury oraz za ogólny nadzór nad działaniem serwerów DNS na całym świecie jest ICANN (*Internet Corporation for Assigned Names and Numbers*), która prowadzi również pełną listę domen¹².

Można więc wyodrębnić dwa znaczenia domeny internetowej – jako adresu internetowego oznaczonego ciągiem cyfr (numer IP) oraz jako nazwy tekstowej danego adresu internetowego¹³, którego funkcją jest oznaczenie adresu

for Standarization, ISO) na podstawie procedury ISO 3166 Alpha 2 – por. *Najnowsza encyklopedia powszechna...*, op. cit., s. 383.

⁷ Podobnie: <https://blog.theprotocol.it/sloownik-it/domena> (dostęp: 5.02.2024).

⁸ *Encyklopedia popularna PWN*, pod red. B. Kaczorowskiego, A. Krupy, Warszawa 2007, s. 234.

⁹ DNS jest to system nazewnictwa domen w sieci Internet, pozwalający nadawać komputerom nazwy zrozumiałe dla człowieka i tłumaczący je na numer IP, natomiast sam serwer DNS to komputer gromadzący i tłumaczący nazwy literowe komputerów danej sieci na numer IP – por. *Najnowsza encyklopedia powszechna...*, op. cit., s. 221.

¹⁰ IP (*Internet Protocol*) to bezpołączeniowy protokół internetowy obsługujący warstwę sieciową, który odpowiada za adresowanie między dwoma komputerami sieciowymi (host-to-host), wybór trasy, przekazywanie pakietów oraz dzielenie komunikatów na pakiety i składanie pakietów w komunikaty – por. *Najnowsza encyklopedia powszechna...*, op. cit., s. 383.

¹¹ M. Grzybkowski, S. Bentyń, *Kryptowaluty. Dlaczego jeden bitcoin wart będzie milion dolarów?*, Poznań 2018, s. 134.

¹² *Najnowsza encyklopedia powszechna...*, op. cit., s. 383.

¹³ W piśmiennictwie wskazuje się również na funkcję domeny jako oznaczenia indywidualizującego lub odróżniającego przedsiębiorcę w Internecie, z czym wiąże się możliwość zarejestrowania nazwy domenowej jako znaku towarowego (K. Mania, *Domena internetowa jako przedmiot polubownego rozstrzygania sporów*, OpenLex 2016, s. 30–31, 63 i nast.; A. Krasuski, A. Wolska-Bagińska, O. Zienkiewicz-Będzińska, *Działania naruszające prawa do domen internetowych*, Warszawa 2021, s. 23–27). W związku z tym może dojść do egzekucji znaku towarowego w postaci zarejestrowanej nazwy zbieżnej z nazwą domenową. Przy takiej egzekucji zastosowanie miałyby przepisy odpowiednie do egzekucji z praw własności przemysłowej (por. M. Niewelt, O. Marcinkowski, *Egzekucja z praw własności przemysłowej*, Palestra 2018, nr 5, s. 61–68). Zastrzec należy, że nie będzie to zbieżne

IP w sposób zrozumiały dla człowieka oraz umożliwienie znalezienia danej strony internetowej w wyszukiwarce.

W tym miejscu wskazać należy, że domeny posiadają swoją hierarchię, odczytywaną od prawej strony, i dzielą się na domeny wyższego i niższego rzędu (również zwane klasami wyższego i niższego poziomu), co jest określane jako struktura hierarchiczna DNS, która pozwala na skuteczne zarządzanie domenami i ich lokalizację w sieci Internet, a także wskazuje na cel domeny (com – cel komercyjny, edu – cel naukowy, gov – cel rządowy). Domena występująca po ostatniej kropce w adresie internetowym jest tzw. domeną szczytowego poziomu hierarchii (również zwana domeną pierwszego stopnia)¹⁴, a do jej typowych rodzajów należą: com, edu, net, mil oraz standardowe dwuliterowe kody krajów wskazane powyżej¹⁵. Domeny drugiego poziomu często powiązane są z nazwami firm, jak google.com, onet.pl, natomiast na ostatnim poziomie hierarchii DNS są subdomeny, np. mail – mail.google.com¹⁶.

Podsumowując dotychczasowe uwagi, należy stwierdzić, że domena internetowa w rozumieniu ciągu znaków pozwala przetłumaczyć adres IP usługi na łatwą do zapamiętania przez człowieka nazwę¹⁷, która umożliwia znalezienie danej strony internetowej (witryny) w Internecie. Przykładowa domena internetowa to wpia.uni.lodz.pl, przy czym domena szczytowego poziomu (.pl) znajduje się na końcu nazwy (adresu), a domena najniższego poziomu – na jej początku¹⁸.

z egzekucją z prawa do korzystania z domeny internetowej w związku z brakiem powiązania znaku towarowego w postaci nazwy odpowiadającej w swej treści nazwie domenowej a domeną internetową jako adresem internetowym numeru IP lub nazwy tekstowej danego adresu internetowego. Wobec powyższego problematyka ta nie jest objęta tematem niniejszego opracowania.

¹⁴ Ogólną nazwą domeny szczytowego poziomu w informatyce jest skrót TLD (*Top Level Domain*). Domena szczytowego rodzaju nazywana jest sufiksem, rozszerzeniem lub końcówką domeny i nie ma nad sobą żadnych innych domen, co oznacza, że jest to ostatni segment nazwy domeny znajdujący się po kropce. Najbardziej popularna domena najwyższego poziomu to domena „com” – por. definicja pojęcia TLD: <https://kompan.pl/co-to-jest/tld/> (dostęp: 5.02.2024).

¹⁵ Por. <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/domena-internetowa;3893656.html> (dostęp: 5.02.2024).

¹⁶ Por. <https://thecamels.org/hierarchia-dns-co-to-jest-i-na-czym-polega/#struktura-hierarchiczna-dns-hierarchia-dns-sklada-sie-z-kilku-poziomow-na-szczycie-znajduje-sie-klasa-najwyzszego-poziomu-tld-np-„com-dla-stron-komercyjnych-lub-„org-dla-organizacji-non-profit-ponizej-tld-sa-domeny-drugiego-poziomu-takie-jak-„google-w-adresie-„googlecom-na-ostatnim-poziomie-sa-subdomeny-ktore-moga-byc-tworzone-wedle-potrzeb> (dostęp: 5.02.2024).

¹⁷ Por. <https://www.kei.pl/pomoc/co-to-jest-domena-internetowa> (dostęp: 5.02.2024).

¹⁸ Por. *Wielka Encyklopedia Prawa. Tom XIV. Prawo handlowe*, pod red. B. Hołysta, W.J. Kattera, Warszawa 2018, s. 87.

Dla ustalenia charakteru prawnego domeny internetowej konieczne jest wyjaśnienie pojęcia rejestratora domen. Rejestrator domen to podmiot, który zarządza daną domeną szczytowego poziomu hierarchii (TLD), a jej zadaniem jest rejestracja i utrzymanie domen w swoim obszarze zarządzania. Na poziomie europejskim rejestratorów domen krajowych zrzesza organizacja CENTR (*Council of European National Top-Level Domain Registries*), natomiast w Polsce głównym rejestratorem domen posiadającym wyłączność na domenę szczytowego poziomu hierarchii „.pl” jest Narodowa i Akademicka Sieć Komputerowa – Państwowy Instytut Badawczy (dalej: NASK)¹⁹. Aktualnie NASK nie rejestruje bezpośrednio domen, gdyż zgodnie z aktualnym brzmieniem Regulaminu nazw domen „.pl” z dnia 18 grudnia 2006 r. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 grudnia 2015 r. (dalej również: Regulamin)²⁰ rejestracją zajmują się partnerzy NASK. Zgodnie z pkt. 7 Regulaminu NASK wykonuje Utrzymywanie Nazwy Domeny²¹ na rzecz abonenta oraz świadczy Obsługę Administracyjną i Techniczną²² na rzecz partnera. Partnerem jest podmiot związany z NASK porozumieniem o współpracy w zakresie Obsługi Administracyjnej i Technicznej, który został umieszczony na aktualnej liście partnerów znajdującej się w Witrynie Internetowej NASK (pkt 1 lit. e Regulaminu), np. nazwa.pl, home.pl – są to podmioty, które przystąpiły do Programu partnerskiego stworzonego przez NASK²³. Rola partnera NASK

¹⁹ Por. <https://www.nask.pl/pl/dzialalnosc/krajowy-rejestr-domen/3256,Krajowy-Rejestr-Domen.html> (dostęp: 5.02.2024). Warto wskazać, że NASK prowadzi Rejestr domeny krajowej „.pl” i umożliwia rejestrację na tej domenie wielu domen funkcjonalnych i regionalnych oraz od 2013 r. przejął obsługę domeny „.gov.pl” od Instytutu Podstawowych Problemów Techniki PAN.

²⁰ Tekst Regulaminu dostępny jest na stronie internetowej: https://dns.pl/regulamin_nazw_domeny_pl (dostęp: 5.02.2024).

²¹ Zgodnie z pkt. 2 lit. i Regulaminu „Utrzymywanie Nazwy Domeny” to umożliwienie użytkownikom Internetu korzystania z określonych przez abonenta danych niezbędnych do komunikacji w Internecie i zamieszczonych w pamięci urządzenia przeznaczonego do tego celu przez NASK. Korzystanie następuje w odpowiedzi na zapytania otrzymane przez to urządzenie, które pochodzą od użytkowników Internetu.

²² Zgodnie z pkt. 2 lit. j Regulaminu „Obsługa Administracyjna i Techniczna domeny” to zespół czynności wykonywanych przez NASK, niezbędnych do Utrzymywania Nazwy Domeny, które obejmują w szczególności zarządzanie danymi przekazanymi przez abonenta oraz udostępnienie systemów przetwarzania tych danych.

²³ Z pełną listą rejestratorów można się zapoznać na stronie internetowej: https://dns.pl/lista_rejestratorow (dostęp: 5.02.2024). Wskazane są tam: nazwa rejestratora, dane kontaktowe, w tym adres, kraj pochodzenia lub siedziby.

polega na pośredniczeniu pomiędzy NASK a podmiotem chcącym zarejestrować domenę. Obecnie rejestracja domeny internetowej następuje poprzez zawarcie umowy z partnerem NASK, który dla podmiotu chcącego zarejestrować domenę będzie w istocie rejestratorem pośredniczącym, a NASK pełni rolę rejestratora rzeczywistego i zarazem rejestru domeny „.pl”. Zgodnie z pkt 9 Regulaminu obowiązkiem partnera jest uiszczanie opłat do NASK dotyczących Obsługi Administracyjnej i Technicznej NASK, natomiast na mocy pkt. 23. Regulaminu brak wniesienia opłaty jest traktowany przez NASK jako wypowiedzenie umowy o utrzymanie nazwy domeny.

Rejestracja domeny następuje poprzez zawarcie umowy o rejestrację domeny i jej utrzymanie pomiędzy podmiotem rejestrowanym (abonentem), tj. podmiotem, który chce zarejestrować domenę o danej nazwie²⁴, a rejestratorem (partnerem NASK – pośrednikiem). Status podmiotu rejestrowanego można porównać do zleceniodawcy, kupującego lub najemcy, gdyż podmiot rejestrowany po zawarciu umowy staje się podmiotem zarejestrowanym, tj. podmiotem wyłącznie uprawnionym do korzystania z zarejestrowanej i przypisanej do niego domeny z obowiązkiem uiszczania cyklicznej opłaty. Jak wynika z Regulaminu, podmiot zarejestrowany staje się dla NASK abonentem²⁵. Na mocy tej umowy abonent nie staje się właścicielem domeny, bowiem uzyskuje tylko możliwość do okresowego korzystania z domeny i uprawnienia z tym związane, jak np. uprawnienia zmiany podmiotu uprawnionego do korzystania z domeny, rezygnacji z domeny, wniesienia opłaty za odnowienie domeny²⁶. Warunkiem skutecznej rejestracji domeny i jej utrzymania jest cykliczne uiszczanie opłaty abonamentowej, ponieważ rejestracja domeny następuje na czas określony (przeciętnie od roku do 10 lat), a po upływie okresu, na który domena została zarejestrowana, a także w przypadku nieuiszczenia opłaty za kontynuację utrzymania domeny, po okresie karencji, nieopłacona domena trafia ponownie do puli domen wolnych (dostępnych do rejestracji

²⁴ W Regulaminie zwany abonentem.

²⁵ W opracowaniu abonent będzie również zwany dysponentem.

²⁶ Por. A. Krasuski, A. Wolska-Bagińska, O. Zienkiewicz-Będźmirowska, *Działania naruszające prawa...*, *op. cit.*, s. 26.

przez każdego)²⁷. Przy rejestracji domen internetowych obowiązuje zasada pierwszeństwa, a w Internecie nie mogą istnieć dwie identyczne domeny, co jest wykluczone poprzez uwarunkowania techniczne systemu DNS. Ten, kto pierwszy zarejestruje określoną domenę, nabywa prawa do korzystania z niej na warunkach przewidzianych w umowie z administratorem²⁸. Podkreślić należy, że rejestracja domeny jest czynnością jednorazową, a raz zarejestrowana domena występuje w obrocie i z niego nie znika. Abonent (dysponent) traci uprawnienie do korzystania z domeny jedynie w przypadku braku wykonania umowy w zakresie wnoszenia opłat lub wygaśnięcia umowy z uwagi na upływ okresu jej trwania. W takim przypadku domena wraca do zasobów nazw wolnych, a inny podmiot może zarejestrować się jako nowy abonent (dysponent) danej domeny²⁹.

Co do zasady zawarcie umowy o rejestrację domeny nie powoduje konieczności wykorzystania jej jako adresu strony internetowej (witryny internetowej), tj. technicznego powiązania domeny z istniejącą stroną internetową w celu udostępnienia jej w Internecie. Wiąże się z tym zjawisko „parkowania domeny” (*domain parking*). Zjawisko to w informatyce rozumiane jest jako usługa oferowana przez dostawców internetowych, polegająca na zarezerwowaniu upatrzonej przez klienta domeny w celu późniejszego z niej skorzystania – dostawca rejestruje domenę internetową, a następnie parkuje ją na serwerze do czasu uaktywnienia przez uprawnionego do korzystania z domeny internetowej³⁰.

Charakter prawny umowy o rejestrację domeny internetowej i jej utrzymanie³¹ był już przedmiotem wypowiedzi judykatury i doktryny. Z uwagi na fakt, że umowa ta nie jest wprost wymieniona w żadnym akcie prawnym, a Regulamin nie ma charakteru normatywnego, stanowisko co do jej kwalifikacji prawnej było niejednoznaczne. W literaturze przedmiotu kwalifikowano tę umowę jako umowę o dzieło lub umowę zbliżoną do tej umowy z możliwością zastosowania

²⁷ Por. <https://www.nazwa.pl/domeny/> (dostęp: 5.02.2024).

²⁸ *Wielka Encyklopedia Prawa...*, op. cit., s. 87.

²⁹ Por. A. Krasuski, A. Wolska-Bagińska, O. Zienkiewicz-Będźmirowska, *Działania naruszające prawa...*, op. cit., s. 26.

³⁰ *Najnowsza encyklopedia powszechna...*, op. cit., s. 693.

³¹ W literaturze przedmiotu umowa zwana jest najczęściej umową o rejestrację domeny internetowej.

per analogiam przepisów art. 627 i n. k.c.³², względnie umowę o cechach zbliżonych do umowy najmu (art. 659 k.c.)³³. Wskazywano również, że umowa ta przejawia cechy umowy dzierżawy (art. 693 k.c.)³⁴. Innym razem wskazywano na mieszany charakter umowy, łączący w sobie cechy umowy o dzieło i umowy o świadczenie usług (art. 750 k.c.)³⁵.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 22 listopada 2007 r., III CZP 109/07³⁶, analizując aspekty prawne umowy o rejestrację i utrzymanie domeny internetowej, podkreślił, że najwłaściwsze jest zakwalifikowanie tej umowy jako rodzaju umowy o świadczenie usług (art. 750 k.c.), gdyż jest to umowa starannego działania, ale nie jest to umowa zlecenia, gdyż nie jest oparta na zaufaniu, które wymagałoby osobistego wykonywania zlecenia przez usługodawcę. Umowa ta tworzy stosunek obligacyjny, na mocy którego podmiot rejestrujący (rejestrator) zobowiązuje się wobec podmiotu zarejestrowanego (abonenta, aplikanta) do rejestracji i utrzymywania domeny w sieci internetowej w zasadzie w czasie nieograniczonym, w zamian za opłatę za okresy przewidziane w umowie. Sąd Najwyższy, wyodrębniając obowiązki rejestratora, wskazał, że determinują one istniejący stosunek obligacyjny, są juretycznie równorzędne i pozostają ze sobą w ścisłym związku technicznym i prawnym. Akt rejestracji służy bowiem utrzymaniu domeny w światowym systemie oznaczeń domenowych w postaci stosownych danych na serwerze podmiotu rejestrującego. Prawny sens tej umowy sprowadza się do dwóch obowiązków rejestratora, tj. zarejestrowania oraz utrzymywania w czasie nieograniczonym w światowym systemie oznaczeń domenowych ściśle określonej nazwy przypisanej zindywidualizowanemu podmiotowi (podmiotowi zarejestrowanemu). W znaczeniu technicznym rejestracja domeny oznacza dodanie kolejnego członu do członu już istniejącego typu domeny. W znaczeniu prawnym powoduje to ten skutek, że podmiot zarejestrowany uzyskuje wyłączność w zakresie posługiwania się

³² Por. K. Mania, *Domena internetowa...*, op. cit., s. 51–52; M. Zelek, *Umowa o rejestrację domeny internetowej*, Warszawa 2015, s. 218–217.

³³ Por. K. Mania, *Domena internetowa...*, op. cit., s. 52; M. Zelek, *Umowa...*, op. cit., s. 218–218.

³⁴ Por. K. Mania, *Domena internetowa...*, op. cit., s. 52–53; M. Zelek, *Umowa...*, op. cit., s. 218–219.

³⁵ Por. K. Mania, *Domena internetowa...*, op. cit., s. 53–55; M. Zelek, *Umowa...*, op. cit., s. 221–228; uchwała SN z dnia 22 listopada 2007 r., III CZP 109/07, Legalis.

³⁶ Legalis.

nową, zarejestrowaną domeną (nazwą) w sieci internetowej. Podmiot zarejestrowany po rejestracji domeny internetowej staje się dysponentem prawa do korzystania z niej. Sąd Najwyższy słusznie zatem stwierdził, że syntetycznie ujętego świadczenia podmiotu rejestrującego nie da się jednak porównać do świadczenia wykonującego dzieło lub wynajmującego. Składające się na świadczenie podmiotu rejestrującego czynności faktyczne (rejestracja domeny i jej utrzymywanie) mają zapewnić kontrahentowi powiązanie określonego adresu cyfrowego dla pewnej wskazanej przez siebie nazwy w celu posługiwania się nią w sieci internetowej w różnych celach, w tym m.in. dla stworzenia stron WWW. Świadczenie rejestratora ma cechy świadczenia ciągłego. Z ogólnych warunków regulujących umowę o rejestrację i utrzymywanie domeny wynika, że obciążająca podmiot zarejestrowany opłata odnosi się do całego świadczenia rejestratora. Opłaty te wnoszone są w okresach określonych w umowie (najczęściej rocznych) i mają charakter świadczeń okresowych.

Sąd Najwyższy wyodrębnił zatem wyłączne prawo podmiotu zarejestrowanego (abonenta, dysponenta prawa) do posługiwania się zarejestrowaną domeną w sieci, które można nazwać prawem do korzystania z domeny. Sąd zwrócił również uwagę, że w obrocie prawnym pojawiają się także inne umowy dotyczące domen internetowych, w tym np. umowa o korzystanie z domeny przez inną osobę niż podmiot zarejestrowany, umowa o zbycie domeny, co świadczy o tym, że to wyłączne prawo jest przedmiotem obrotu, a nie zaś domena jako taka.

W orzecznictwie sądów powszechnych zaprezentowano kilka stanowisk nieznacznie się między sobą różniących. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 lutego 2005 r.³⁷ zauważył, że w wyniku rejestracji domeny powstaje stan faktyczny polegający na pewnego rodzaju wyłączności w odniesieniu do domeny. Stan ten nie ma charakteru prawnego, tylko faktyczny, a sama rejestracja nie kreuje wyłącznego prawa majątkowego do domeny internetowej jako takiej. Na skutek rejestracji domeny dysponent staje się jedynie uprawnionym, na mocy zawartej umowy, do korzystania z usługi

³⁷ Wyrok SA w Warszawie z dnia 28 lutego 2005 r., I ACa 843/04, Lex nr 1642218.

polegającej na utrzymywaniu na jego rzecz związania nazwy domeny z odpowiednim jej numerem. Uprawnienie to ogranicza się do wykorzystania nazwy domeny internetowej w adresie strony internetowej i decydowania o treści tej strony internetowej³⁸.

Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia z dnia 13 czerwca 2006 r.³⁹ potraktował umowę między dysponentem domeny internetowej a rejestratorem jako umowę o świadczenie usług telekomunikacyjnych zarówno w rozumieniu art. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 lipca 2000 r. – Prawo telekomunikacyjne, jak i ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne, co następnie wykluczył Sąd Najwyższy w wyżej prezentowanej uchwale. Jednak należy zgodzić się z wywoodem Sądu Apelacyjnego w Katowicach, że nie można mówić o własności domeny internetowej z uwagi na treść art. 140 k.c. i fakt, że domena internetowa nie jest rzeczą, oraz ze względu na zamknięty katalog dóbr niematerialnych chronionych prawami bezwzględными, do którego nie można zaliczyć domen internetowych. Skutek zawarcia umowy o rejestrację domeny internetowej powstaje zarówno w sferze prawnej, jak i w sferze faktów. Skutkiem prawnym po stronie abonenta jest powstanie umownego uprawnienia do korzystania z technicznego skojarzenia zarejestrowanej nazwy domeny z odpowiadającym jej numerem IP, przez co uprawnienie do domeny jako odpowiednika adresu numerycznego nie może funkcjonować w oderwaniu od umowy z rejestratorem. Skutkiem faktycznym jest wyłączność korzystania z technicznego skojarzenia zarejestrowanej nazwy domeny i odpowiadającego jej numeru IP. Według Sądu Apelacyjnego w Katowicach skutek ten wynika tylko z tego, że technicznie wyłączona jest możliwość funkcjonowania w Internecie dwóch jednakowych domen tego samego poziomu, skoro stanowią substytut numeru IP. Z uwagi na powyższe Sąd ten wywiódł, że właściwe jest więc mówienie o dysponencie nazwy domeny internetowej i prawie podmiotowym względnym, skutecznym wobec rejestratora, ponieważ brak jest w prawie polskim przepisów, z których wynikałoby, że skutkiem

³⁸ Por. A. Krasuski, A. Wolska-Bagińska, O. Zienkiewicz-Będźmirowska, *Działania naruszające prawa...*, *op. cit.*, s. 42.

³⁹ Wyrok SA w Katowicach z dnia z dnia 13 czerwca 2006 r., I ACa 272/06, Lex nr 196078.

rejestracji nazwy domeny internetowej jest nabycie przez dysponenta wyłącznego prawa korzystania i rozporządzania domeną. Jednocześnie Sąd Apelacyjny w Katowicach wskazał, że dysponent może przenieść swe prawo względne (wierzytelność względem rejestratora) na inny podmiot, o ile dojdzie też do przejęcia długu z tytułu opłat abonenckich.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 7 maja 2015 r.⁴⁰ wskazał, że rejestracja nazwy domeny jest czynnością techniczną, polegającą na przypisaniu nazwy domenowej do numerycznego adresu danego komputera, a w związku z tym skutkuje wyłącznie powstaniem umownych praw i obowiązków po stronie rejestratora i abonenta, i nie jest tożsama z uzyskaniem prawa wyłącznego do domeny. Sąd Apelacyjny w Warszawie umiejscowił istnienie domeny internetowej w sferze faktów. Odwołał się przy tym do treści Regulaminu, który w zdaniu drugim pkt 5 stanowi, że zawarcie umowy nie oznacza przyznania abonentowi jakichkolwiek praw związanych z nazwą domeny, poza wynikającymi wyraźnie z umowy, a ochrona wynikająca z rejestracji jest ograniczona do faktycznej wyłączności w korzystaniu z danego adresu, o ile nie koliduje to z prawami innych podmiotów. Sąd ten podsumował, że wynikające z umowy o rejestrację uprawnienie abonenta do korzystania z nazwy domeny internetowej jest skuteczne jedynie *inter partes*, a nie *erga omnes*, co odróżnia to uprawnienie od prawa własności.

Z przedstawionych judykatów wynika, że charakter umowy o rejestrację domeny internetowej nie był postrzegany jednolicie. Zaznaczyć należy, że prawidłowa kwalifikacja prawna umowy o rejestrację i utrzymanie domeny internetowej implikuje możliwość uznania domeny internetowej za element mienia podlegający obrotowi albo wyodrębnienie wyłącznie prawa do korzystania z domeny. Słusznie judykatura wskazuje, że wyłączona jest możliwość funkcjonowania w Internecie dwóch jednakowych domen tego samego poziomu, skoro posiadają niepowtarzalny numeryczny adres zakodowany w formacie używanym w systemie internetowym (IP oraz DNS), co pozwala na stwierdzenie, że domena internetowa jest odpowiednikiem adresu numerycznego⁴¹.

⁴⁰ Wyrok SA w Warszawie z dnia 7 maja 2015 r., I ACa 1557/14, Legalis.

⁴¹ Wyrok SA w Katowicach z dnia 13 czerwca 2006 r., I ACa 272/06, Legalis.

Słusznie również wskazuje się, że wskutek umowy nie powstaje prawo własności domeny internetowej, ale powstaje stosunek obligacyjny pomiędzy rejestratorem i abonentem, a zatem prawo podmiotowe względne skuteczne *inter partes*.

Należy zgodzić się z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 22 listopada 2007 r.⁴², że umowa o rejestrację i utrzymanie domeny ma zarówno skutki faktyczne, jak i prawne, z uwagi na to, iż jej zawarcie z rejestratorem powoduje zarejestrowanie domeny internetowej o konkretnej nazwie (sfera faktów) i powstanie do niej prawa po stronie abonenta obejmującego prawo do wyłącznego posługiwania się nią w Internecie, tj. korzystania z niej w okresie obowiązywania umowy zawartej z rejestratorem. Stanowisko to jest najbardziej trafne, gdyż w najpełniejszy sposób oddaje istotę tej umowy oraz obowiązki i prawa jej stron. Samo powstanie domeny internetowej o konkretnej nazwie poprzez jej zarejestrowanie tworzy fakt, ale przez jego zaistnienie domena internetowa nie staje się prawem jako takim. W sferze prawnej powstaje zaś prawo do korzystania z domeny internetowej przez podmiot zarejestrowany – abonenta, który staje się dysponentem tego prawa. Prawo to ma charakter wyłączny w okresie obowiązywania umowy, tj. w okresie abonamentowym. Podkreślenie przez SN wyłączności prawa po stronie abonenta jest kluczowe dla określenia charakteru przedmiotowej umowy.

Umowa o rejestrację i utrzymanie domeny internetowej jest więc dwustronnie zobowiązująca, konsensualna, odpłatna, wzajemna i adhezyjna⁴³. Zobowiązaniem rejestratora jest zarejestrowanie i przypisanie do abonenta domeny internetowej oraz jej utrzymanie na rzecz tego abonenta i umożliwienie posługiwania się domeną w Internecie, a zobowiązaniem abonenta jest zapłata opłat abonamentowych na rzecz rejestratora. Umowa ta tworzy po stronie abonenta prawo podmiotowe względne, skuteczne *inter partes*, polegające na możliwości wyłącznego korzystania z domeny jako adresu internetowego oraz dysponowania tym prawem. Prawo to ma charakter prawa majątkowego, zbywalnego, w tym w drodze cesji bądź umowy podobnej do najmu lub dzierżawy,

⁴² Uzasadnienie uchwały SN z dnia 22 listopada 2007 r., III CZP 109/07.

⁴³ Tak też K. Mania, *Domena internetowa...*, *op. cit.*, s. 61.

polegającej na udostępnieniu prawa do korzystania z domeny, z możliwością pobierania pożytków wynikających ze zbycia lub udostępnienia owego prawa.

Przechodząc do próby stworzenia prawnej definicji pojęcia domeny internetowej oraz prawa do domeny internetowej, przypomnieć należy, że terminy te nie posiadają definicji legalnej, ale były już przedmiotem analizy piśmiennictwa. Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wyrażonym w przywołanej wcześniej uchwale, że „domena internetowa” stanowi odpowiedni adres identyfikujący komputer podłączony do sieci (tzw. adres domenowy) o określonej strukturze. W istocie pełny adres internetowy oznacza ciąg domen w odpowiedniej sekwencji i porządku kompozycyjno-graficznym, od tzw. domeny pierwszego poziomu do oznaczenia protokołu transmisji z ogranicznikami⁴⁴. Domena jest obiektem istniejącym w sferze faktycznej, ale nie stanowi składnika majątku, nie można jej przyznać przymiotu prawa podmiotowego, choćby względnego. Wynika to z faktu, że zawarcie umowy o rejestrację i utrzymanie domeny nie prowadzi do powstania jakichkolwiek praw do domeny skutecznych *erga omnes*. Nie można więc rozpatrywać samej domeny jako mienia niematerialnego, w tym cyfrowego. Jednocześnie podkreślić należy, że wartość majątkową przejawia prawo do korzystania z domeny, które jest zbywalne. Należy się również zgodzić z wcześniej przytoczonymi judykatami, że nie istnieje prawo własności domeny internetowej w rozumieniu art. 140 k.c. Po pierwsze, sama domena internetowa istnieje w świecie cyfrowym, a więc ma charakter niematerialny, co implikuje, że nie jest rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c. i już z tego powodu nie znajduje do niej zastosowania art. 140 k.c.⁴⁵ Po drugie, domena internetowa nie jest prawem samym w sobie, co zostało już podkreślone.

W tym miejscu warto nadmienić, że przepisy art. 1 pkt 5 oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2023 r. o zwalczaniu nadużyć w komunikacji elektronicznej⁴⁶ stanowią o podmiocie posiadającym tytuł prawny do domeny

⁴⁴ Uchwała SN z dnia 22 listopada 2007 r., III CZP 109/07, Legalis.

⁴⁵ W piśmiennictwie można znaleźć terminy: prawo własności domeny, własność domeny, posiadanie domeny, jednakże ich użycie wynika z nieprecyzyjności semantycznej judykatów, a nie ze świadomego przypisywania domenie internetowej jako takiej charakteru prawnego mienia i prawa własności do niego.

⁴⁶ Dz.U. z 2023 r., poz. 1703.

internetowej, przy czym ustawa ta nie definiuje tego sformułowania. Skoro zarejestrowanie domeny uprawnia do dysponowania, używania i rozporządzania prawem do korzystania z domeny, to dokumentem wykazującym to prawo (tytułem prawnym) jest poświadczenie zarejestrowania domeny na podstawie umowy z rejestratorem. Jak już wcześniej wskazano, prawo to wymaga uiszczania cyklicznej opłaty abonamentowej do podmiotu rejestrującego i jest ono czasowe. Następuje zatem rejestracja na rzecz określonego podmiotu (abonenta) prawa do domeny internetowej na określony czas za opłatą. Prawo do korzystania z domeny internetowej nie jest własnością, ale jest innym prawem majątkowym, a więc mieniem w rozumieniu art. 44 k.c. i art. 17 ust. 1 Karty Praw Podstawowych, którego przedmiotem jest domena internetowa⁴⁷. Prawo własności jako prawo podmiotowe bezwzględne jest skuteczne *erga omnes*, natomiast prawo do korzystania z domeny internetowej jest prawem podmiotowym względnym, skutecznym *inter partes*⁴⁸. Ponadto konieczność wnoszenia opłaty okresowej za możliwość używania prawa do domeny oraz fakt, że prawo do korzystania z domeny nie jest równoznaczne z prawem do swobodnego rozporządzania domeną, wyklucza przypisanie dysponentowi domeny prawa własności. Powyższe podważa możliwość uznania prawa do domeny internetowej jako prawa własności, prawo to jest jednak prawem o charakterze obligacyjnym, majątkowym, które może być przedmiotem obrotu⁴⁹. Tak zwana sprzedaż domeny internetowej sprowadza się na gruncie prawa cywilnego do zawarcia umowy przelewu wierzytelności jako przeniesienia przez dysponenta prawa do korzystania z domeny internetowej całości przysługujących mu praw i obciążających go obowiązków z umowy o rejestrację i utrzymanie

⁴⁷ Por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 9 listopada 2010 r., III SA/Wa 805/10, CBOSA. Por. również na temat obrotu domeną internetową: wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 13 października 2015 r., I SA/Bd 662/15, Legalis; wyrok WSA w Warszawie z dnia 25 maja 2016 r., III SA/Wa 1548/15, Legalis; wyrok SA w Białymstoku z dnia 12 stycznia 2017 r., I ACa 680/16, Legalis – przypis za: A. Niewęglowski, *Prawa własności przemysłowej w spółkach handlowych* [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 14C. Prawo własności przemysłowej*, pod red. R. Skubisza, Warszawa 2017, s. 970.

⁴⁸ Por. A. Piechocki, *Wielostronne relacje prawne związane z rejestracją i utrzymywaniem nazwy domeny internetowej* [w:] *Domeny internetowe. Teoria i praktyka*, pod red. I. Matusiaka, Warszawa 2020, s. 64.

⁴⁹ Podobnie Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej w piśmie z dnia 25 września 2019 r., znak o113-KDIPT2-1.4011.372.2019.1.ISL.

domeny internetowej na osobę trzecią. Ewentualnie przeniesienie prawa do korzystania z domeny internetowej może mieć charakter najmu lub dzierżawy. W istocie więc dochodzi do przeniesienia prawa dotychczasowego uprawnionego do wyłącznego korzystania z domeny internetowej na inny podmiot.

Mając na uwadze powyższe rozważania, należy przyjąć, że mieniem w rozumieniu art. 44 k.c. nie jest domena internetowa jako taka, ale jest nim prawo do korzystania z domeny internetowej jako inne prawo majątkowe.

3. Strona internetowa. Aspekty materialnoprawne

Przejdźmy teraz do ustalenia czym jest strona internetowa, a mianowicie czy jest ona samoistnym składnikiem majątkowym oraz czy aby mówić o prawie majątkowym, musi być powiązana z domeną internetową jako jej adresem.

Strona internetowa w swej definicji encyklopedycznej zwana jest witryną internetową (również stroną WWW), rozumianą jako dokument hipertekstowy opracowany najczęściej w języku HTML, udostępniony publicznie w sieci Internet za pomocą usługi WWW⁵⁰. Strona internetowa, w przeciwieństwie do domeny internetowej, posiada swoją definicję legalną, która została wskazana w art. 4 pkt 3 i 10 ustawy z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych⁵¹. Przepis ten stanowi, że strona internetowa to zbiór uporządkowanych logicznie, połączonych ze sobą przez nawigację oraz linki elementów, prezentowanych za pomocą przeglądarki internetowej pod jednolitym adresem elektronicznym⁵², przy czym elementy strony internetowej to tekst, grafika, wykresy, mapy, multimedia, animacje, pliki oraz narzędzia do interaktywnego przesyłania danych⁵³. Strona internetowa jest na gruncie wskazanej ustawy rozumiana jako treści znajdujące się w tej samej domenie

⁵⁰ *Najnowsza encyklopedia powszechna...*, op. cit., s. 1010.

⁵¹ T.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1440.

⁵² Struktura i reguły powiązań elementów strony internetowej, o których mowa w pierwszej części definicji tworzą formę strony internetowej.

⁵³ Wymienione elementy tworzą treść strony internetowej.

internetowej drugiego poziomu⁵⁴. Każda strona w sieci WWW ma jednoznaczny identyfikator URL, który określa adres serwera z postaci ciągu domen oraz lokalny adres obiektu na serwerze. Adres elektroniczny w tym wypadku oznacza więc domenę internetową, co – jak analizowano powyżej – jest uproszczeniem, bowiem jedną z funkcji domeny internetowej jest bycie adresem elektronicznym (internetowym).

Usługa utrzymania domeny internetowej na serwerze w celu opublikowania strony WWW lub utworzenia skrzynki e-mail nazywana jest hostingiem, a związane jest to z przyporządkowaniem każdej domeny do indywidualnego adresu IP, który pozwala na przekierowanie odbiorcy poprzez wpisanie nazwy domeny do przypisanej do niej strony internetowej. Udostępnianie strony internetowej w Internecie, aby była dostępna dla odbiorcy, następuje poprzez usługę hostingu⁵⁵. Umowa hostingu zawierana jest pomiędzy dostawcą usługi – hostingodawcą, a odbiorcą usługi – hostingobiorcą, tj. posiadaczem strony internetowej. Jak wskazuje J. Gołaczyński⁵⁶, przedmiotem umowy hostingu jest świadczenie polegające na przydzieleniu określonego zakresu przestrzeni serwerowni (pamięci trwałej komputera) i przechowywanie tam informacji (danych), a usługę hostingu należy upatrywać w udostępnianiu zawartości systemu teleinformatycznego. Sam hosting zaś należy kwalifikować jako umowę o świadczenie usług w rozumieniu art. 750 k.c.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 września 2012 r.⁵⁷ odrębnił prawo majątkowe do witryny internetowej⁵⁸, które ma złożony

⁵⁴ E.M. Fabian, H. Markiewicz-Hoyda, *Komentarz do art. 4 ustawy o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych* [w:] *Ustawa o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych. Komentarz*, pod red. P. Polańskiego, Warszawa 2021, Legalis.

⁵⁵ Art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 344) stanowi, że hosting to udostępnianie zasobów systemu teleinformatycznego w celu przechowywania danych. Na temat hostingu zob. więcej M. Piech, *Pośrednicy internetowi w prawie Unii Europejskiej. Rola i obowiązki wobec treści użytkowników*, Warszawa 2019, s. 55 oraz 93–100.

⁵⁶ J. Gołaczyński, *Pojęcie i rodzaje umów elektronicznych. Typy umów elektronicznych. Hosting* [w:] *Prawo umów elektronicznych. Zarys systemu*, pod red. J. Gołaczyńskiego, Warszawa 2024, Legalis.

⁵⁷ Wyrok NSA z dnia 5 września 2012 r., II FSK 210/11, Legalis.

⁵⁸ NSA utożsamia witrynę internetową ze stroną internetową.

charakter. W skład tego prawa wchodzi m.in. prawo do rejestracji domen, usługi witryny internetowej, autorskie prawo majątkowe do oprogramowania decydującego o funkcjonalności witryny internetowej oraz autorskie prawo majątkowe do tekstów i obrazów graficznych zapewniających komunikację z użytkownikami witryny. W doktrynie wskazuje się, że witryna obejmuje domenę internetową jako jej adres, program komputerowy decydujący o jej funkcjonalności oraz określone kompozycje tekstów, obrazów, a niekiedy dźwięków. Zarówno poszczególne elementy graficzne i tekstowe witryny, jak i ich kombinacja spełniają, co do zasady, warunki utworu w rozumieniu prawa autorskiego⁵⁹.

Utworem jest każdy przejaw działalności twórczej o indywidualnym charakterze, ustalony w jakiejkolwiek postaci, niezależnie od wartości, przeznaczenia i sposobu wyrażenia (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych; dalej: u.p.a.p.p.). W ustawie wskazuje się, że przedmiotem ochrony prawa autorskiego w szczególności są: utwory literackie, publicystyczne, naukowe, kartograficzne oraz programy komputerowe wyrażone słowem, symbolami matematycznymi, znakami graficznymi (art. 1 ust. 2 pkt 1). Jeżeli strona internetowa posiada specyficzną szatę graficzną, układ wyświetlanych treści, specyficzny kod zapisany w języku HTML, to mieści się ona w definicji ustawowej utworu⁶⁰. Implikacją tego stwierdzenia jest przypisanie właścicielowi⁶¹ takiego utworu praw autorskich majątkowych, który zgodnie z art. 17 u.p.a.p.p. posiada wyłączne prawo do korzystania z utworu i rozporządzania nim na wszystkich polach eksploatacji oraz do wynagrodzenia za korzystanie z utworu. Zarówno strona internetowa, jak i projekt strony internetowej mogą zostać uznane za utwór prawa autorskiego, a jako takie będą przedmiotem obrotu i mają wartość ekonomiczną.

W tym miejscu należy wskazać, że kwestią kluczową dla odróżnienia strony internetowej od projektu strony internetowej jest ich udostępnienie w Internecie.

⁵⁹ A. Niewęglowski, *Prawa własności...* [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 972, Legalis.

⁶⁰ Por. wyrok SA w Warszawie z dnia 11 maja 2007 r., I ACa 1145/06, Lex nr 558375.

⁶¹ Dla uproszczenia wywodu przyjmuje się, że właściciel utworu posiada do niego autorskie prawa majątkowe. W opracowaniu pomijane są kwestie przeniesienia autorskich praw majątkowych lub ich ograniczenia.

Strona internetowa, w przeciwieństwie do projektu strony internetowej, musi być udostępniona w Internecie, co wynika z przedstawionych powyżej definicji zarówno encyklopedycznej, jak i legalnej. Podejmując próbę stworzenia definicji projektu strony internetowej można wskazać, że jest to nieudostępniony w Internecie zbiór uporządkowanych logicznie, połączonych ze sobą przez nawigację oraz linki elementów takich jak tekst, grafika, wykresy, mapy, multimedia, animacje, pliki oraz narzędzia do interaktywnego przesyłania danych.

W doktrynie używa się pojęcia własności strony internetowej jako jednego z rodzajów własności wirtualnej⁶², którą definiuje się jako kod komputerowy lub jako przedmiot wirtualnego świata. O ile semantycznie pojęcie to byłoby usprawiedliwione, o tyle wydaje się ono niepoprawne, jeśli chodzi o teorię prawa cywilnego materialnego. Po pierwsze, katalog praw podmiotowych bezwzględnych jest zamknięty, a własność dotyczy wyłącznie rzeczy, a zatem przedmiotów materialnych, istniejących w rzeczywistości. Wirtualne składniki majątkowe nie mogą być przedmiotem własności, gdyż nie posiadają materialnego substratu. Niemniej D. Karkut⁶³ słusznie wskazuje, że własność wirtualna jest niewysłowioną wprost w przepisach obowiązującego prawa kategorią normatywną, która nie wchodzi do katalogu praw rzeczowych z uwagi na zasadę *numerus clausus*. Według tego autora własność wirtualna stanowi jednak mienie zgodnie z art. 44 k.c., przy czym wirtualne składniki majątkowe nie są rzeczami. Co oczywiste, strona internetowa nie jest przedmiotem materialnym, gdyż istnieje w świecie cyfrowym. Jako dobro niematerialne nie jest ona rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c., co przesądza, że nie może być

⁶² W literaturze przedmiotu wskazuje się jako pozostałe postacie własności wirtualnej: własność adresu poczty elektronicznej, własność konta na portalu społecznościowym oraz własność adresów stron internetowych – por. J. Gołaczyński, *Umowy przenoszące dobra wirtualne* [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 9. Prawo zobowiązań – umowy nienazwane*, pod red. W.J. Katnera, Warszawa 2023, s. 578). Jak już wskazano, pojęcie to jako nieprecyzyjne i sprzeczne z treścią art. 140 k.c. nie wydaje się poprawne. Można zaś mówić o wyłącznym prawie do korzystania lub używania danego konta, adresu poczty elektronicznej, czy też domeny internetowej jako adresu strony internetowej.

⁶³ D. Karkut, *Własność wirtualna w prawie polskim. Zagadnienie wybrane*, Wrocław 2018, s. 62–63. Autor ten podkreśla, że pojęcie własności występuje również w Konstytucji RP, która określa pojęcie własności szerzej niż Kodeks cywilny. W związku z powyższym w rozumieniu konstytucyjnym własność odnosi się m.in. do praw o charakterze obligacyjnym i może być rozumiana jako synonim pojęcia mienia z art. 44 k.c., a co za tym idzie, własność wirtualną należy kwalifikować jako mienie na gruncie prawa cywilnego.

przedmiotem prawa własności w świetle art. 140 k.c. Jednak w przeciwieństwie do domeny internetowej, strona internetowa, jako dokument napisany za pomocą kodu komputerowego, jest mieniem w rozumieniu art. 44 k.c., a więc innym prawem majątkowym⁶⁴. Można zatem mówić o własności strony internetowej w rozumieniu posiadania wyłącznego prawa do mienia wirtualnego⁶⁵. Jeżeli stronie internetowej można również przypisać cechy utworu w rozumieniu prawa autorskiego, będzie ona dodatkowo stanowiła przedmiot prawa autorskiego.

W tym miejscu należy poczynić uwagę, że domena internetowa nie musi być powiązana ze stroną internetową, gdyż – jak wskazano wcześniej – może być tzw. domeną zaparkowaną, przy czym dysponent prawa do korzystania z domeny internetowej posiada prawo i możliwość osadzenia na tej domenie strony internetowej. Strona internetowa jest zatem immanentnie związana z domeną internetową, która stanowi jej nazwę, czyli oznaczenie identyfikujące w Internecie i zarazem oryginalny, indywidualny adres⁶⁶. Odmienne kształtuje się sytuacja projektu strony internetowej, który nie musi być powiązany z domeną internetową i udostępniony w Internecie. Projekt taki stanowi odrębne dobro niematerialne o charakterze majątkowym i może być zakwalifikowany jako utwór w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

Należy nadmienić, że relacje właścicielskie domeny internetowej i strony internetowej powiązanej z daną domeną mogą być różne. Pierwsza sytuacja

⁶⁴ Tak też J. Gołaczyński, *Umowy...* [w:] *System Prawa Prywatnego...*, op. cit., s. 580.

⁶⁵ W dalszej części opracowania będzie stosowane w przedstawionym rozumieniu pojęcie własności strony internetowej. Zastrzec jednak należy, że nie jest to prawo własności, o którym mowa w art. 140 k.c., a mając na uwadze powiązanie prawa własności z rzeczami jako przedmiotami tego prawa, należałoby posługiwać się pojęciem uprawnionego do strony internetowej oraz uprawnionego do utworu, a nie pojęciem właściciela.

⁶⁶ Immanentność związania strony internetowej z domeną internetową występuje wówczas, gdy strona internetowa została opublikowana w Internecie przy użyciu konkretnej domeny internetowej, dzięki czemu stała się witryną internetową. Dostrzec należy możliwość zmiany adresu strony internetowej poprzez przeniesienie tej strony na inną domenę internetową, a także możliwość powiązania nowych treści z poprzednią domeną internetową. W takiej sytuacji związanie strony internetowej z pierwotną domeną internetową wygasa, ale powstaje pomiędzy tą stroną a domeną internetową, na której następczo została osadzona. Immanentność związania strony internetowej z daną domeną internetową nie jest zatem absolutna i nieograniczona w czasie. Przeciwnie, immanentność ta jest zależna od woli dysponenta opisywanych praw, którym, na co wskazywano powyżej, nie zawsze będzie jeden podmiot, a zatem jest ona czasowa.

występuje, jeśli dysponentem prawa do korzystania z domeny internetowej i właścicielem strony internetowej jest jeden podmiot. Druga występuje wówczas, gdy dysponentem prawa do korzystania z domeny internetowej jest inny podmiot niż właściciel strony internetowej, który korzysta z domeny na mocy stosownej umowy, np. dzierżawy, najmu. Może również wystąpić sytuacja, w której dysponentem prawa do korzystania z domeny internetowej jest posiadacz prawa do używania strony internetowej, który jednocześnie do strony tej nie posiada praw autorskich, gdyż nie doszło do ich przeniesienia z twórcy strony. Ostatnia sytuacja występuje, jeżeli prawo do korzystania z domeny internetowej oraz wszelkie prawa, w tym autorskie, związane ze stroną internetową przysługują jednemu podmiotowi. W każdym przypadku zajęcie egzekucyjne będzie przebiegać podobnie, jednak skutek zajęcia może być inny.

4. Prawne aspekty zajęcia egzekucyjnego prawa do korzystania z domeny internetowej i prawa do strony internetowej

W ramach egzekucji⁶⁷ pierwszą czynnością egzekucyjną jest zajęcie egzekucyjne⁶⁸. Zajęcie stanowi zatem niezwykle doniosłą prawnie część egzekucji,

⁶⁷ W literaturze przedmiotu podkreśla się, że należy nadać odrębne znaczenie pojęciu postępowania egzekucyjnego oraz egzekucji. Za W. Broniewiczem i A. Marciniakiem przyjmuje się zatem, że postępowanie egzekucyjne w ścisłym znaczeniu oznacza prowadzenie postępowania w celu przeprowadzenia egzekucji, natomiast egzekucja to zastosowanie przez odpowiednie organy egzekucyjne przewidzianych prawem środków przymusu w celu uzyskania od dłużnika należnego wierzycielowi świadczenia ustalonego tytułem wykonawczym albo tytułem egzekucyjnym. Por. W. Broniewicz, *Postępowanie egzekucyjne i egzekucja w sprawach cywilnych*, PiP 1988, nr 8, s. 39–49; A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2023, s. 22–23. Postępowanie egzekucyjne jest więc sposobem przeprowadzenia egzekucji, a egzekucja może być prowadzona wyłącznie w ramach postępowania egzekucyjnego. Jak wskazuje A. Marciniak, istotną różnicą jest chwila wszczęcia postępowania egzekucyjnego i chwila wszczęcia egzekucji. Postępowanie egzekucyjne wszczynane jest bowiem poprzez złożenie wniosku egzekucyjnego do komornika sądowego przez wierzyciela i postępowanie to wszczyna wierzyciel. Samo złożenie wniosku o wszczęcie egzekucji nie wszczyna egzekucji, ale inicjuje postępowanie egzekucyjne, co wynika z treści art. 796 k.p.c. Na mocy art. 805 k.p.c. wszczęcie egzekucji następuje poprzez działanie organu egzekucyjnego (komornika sądowego) z chwilą podjęcia pierwszej czynności egzekucyjnej i doręczenia dłużnikowi zawiadomienia o wszczęciu egzekucji. W ramach złożonego wniosku o wszczęcie egzekucji prowadzone jest jedno postępowanie egzekucyjne, ale w jego ramach może być prowadzonych kilka egzekucji, na co wskazuje treść art. 799 k.p.c. (por. A. Marciniak, *Sądowe postępowanie...*, *op. cit.*, s. 23–24).

⁶⁸ W tym miejscu należy zasygnalizować, że dyskusyjna w piśmiennictwie jest kwestia, czy zajęcie to pierwsza czynność egzekucyjna. Por. na ten temat wypowiedzi m.in.: K. Korzan, *Sądowe postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1986,

gdyż często decyduje o skuteczności sądowego postępowania egzekucyjnego. Należy poczynić uwagę ogólną, że zajęciu egzekucyjnemu podlegają zbywalne prawa majątkowe. Wirtualne składniki majątkowe posiadają wartość materialną (ekonomiczną), są przedmiotem obrotu gospodarczego i są zbywalne, podlegają zatem egzekucji, do której zastosowanie znajdują przepisy k.p.c. dotyczące egzekucji świadczeń pieniężnych. Przed szerszym omówieniem zajęcia należy zatem rozstrzygnąć kwestię sposobu egzekucji z wirtualnych składników majątkowych, takich jak prawo do korzystania z domeny internetowej i prawo do strony internetowej. Jak już wskazano wcześniej, wirtualne składniki majątkowe nie są rzeczami, ponieważ nie posiadają substratu materialnego, a zatem nie znajdują do nich zastosowania przepisy o egzekucji z ruchomości lub nieruchomości. W tym wypadku nie znajdują również – co oczywiste – zastosowania przepisy o egzekucji z rachunków bankowych oraz egzekucji z wynagrodzenia za pracę. W przypadku wirtualnych składników majątkowych jako takich mogą zaś znaleźć zastosowanie przepisy o egzekucji z innych wierzytelności oraz z innych praw majątkowych, i to właśnie one będą stanowić główny przedmiot analizy niniejszego opracowania.

Przechodząc do przepisów właściwych dla zajęcia wirtualnych składników majątkowych w postaci prawa do korzystania z domeny internetowej oraz prawa do strony internetowej, analizę należy rozpocząć od przepisów dotyczących egzekucji z innych praw majątkowych (art. 909 i nast. k.p.c.). Uregulowanie k.p.c. nie podaje zamkniętego katalogu innych praw majątkowych. W piśmiennictwie nadmienia się, że chodzi o prawa inne niż wierzytelności oraz inne prawa wskazane wprost jako przedmiot egzekucji w k.p.c. S. Cieślak zaznacza, że do innych praw majątkowych zaliczane są: udział w spółce z o.o., akcje wyemitowane przez spółkę akcyjną oraz komandytowo-akcyjną, prawo

s. 228–232; A. Klich, *Komentarz do art. 805 k.p.c.* [w:] *System Postępowania Cywilnego. Tom 8. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2021, s. 687–688; H. Pietrkowski, *Komentarz do art. 805 k.p.c.* [w:] *Kodeks Postępowania Cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, pod red. T. Ercińskiego, Warszawa 2016, s. 281–283; J. Korzonek, *Postępowania egzekucyjne i zabezpieczające. Część II k.p.c.*, t. 1, Kraków 1934, s. 546–547; J. Jankowski, *Komentarz do art. 805 k.p.c.* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do art. 730–1088*, t. 2, pod red. J. Jankowskiego, Warszawa 2013 Legalis; M. Łochowski, *Komentarz do art. 805 k.p.c.* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506–1217*, pod red. T. Szancily, Warszawa 2023, Legalis.

z patentu, prawo ochronne na wzór użytkowy, prawo z rejestracji wzoru zdobniczego, prawo do rejestracji znaku towarowego, prawo z rejestracji topografii układu scalonego, prawo przysługujące dłużnikowi na wypadek wystąpienia ze spółki cywilnej lub jej rozwiązania, prawo, z mocy którego dłużnik może żądać podziału majątku i inne⁶⁹. M. Romańska i O. Leśniak oprócz powyższych praw wskazują na instrumenty finansowe zapisane na rachunku papierów wartościowych lub innym rachunku⁷⁰, natomiast M. Michalska-Marciniak dodatkowo wskazuje, że do innych praw majątkowych zaliczają się m.in. prawa autorskie i prawa pokrewne, prawa własności przemysłowej, wyłączne prawo hodowcy do odmiany, udział wspólnika w spółce handlowej albo prawo wspólnika z tytułu udziału w takiej spółce, którymi wspólnikowi wolno rozporządzać, prawa majątkowe akcjonariusza, prawo do domeny internetowej, timeshare długoterminowy produkt wakacyjny, ekspektatywa prawa⁷¹. O ile wcześniej wymieniano klasyczne prawa znane wówczas, o tyle obecnie katalog ten stale się rozszerza i należy do niego włączyć prawa związane z postępującą cyfryzacją.

Domena internetowa, jak już wykazano wcześniej, nie jest samodzielnym prawem ani składnikiem majątku, nie jest też mieniem, nie podlega więc zajęciu. Autonomicznym przedmiotem zajęcia egzekucyjnego może być prawo do korzystania z domeny internetowej⁷² lub prawo do korzystania z domeny internetowej wraz ze stroną internetową. Jeśli przedmiotem zajęcia jest prawo do korzystania z domeny internetowej związane ze stroną internetową, skutek zajęcia rozciąga się na stronę internetową i związane z nią prawa, o ile należą one do dłużnika. Wynika to m.in. z charakteru związania obu praw, gdyż jak już wskazywano, żeby mówić o stronie internetowej musi ona być udostępniona w Internecie, a więc posiadać adres Internetowy, innymi słowy być związana z domeną internetową. Niezależnie od prawa do korzystania z domeny

⁶⁹ S. Cieślak, *Egzekucja sądowa z innych praw majątkowych po nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego z dnia 2 lipca 2004 r.*, PPE 2004, nr 7–9, s. 5.

⁷⁰ M. Romańska, O. Leśniak, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2016, s. 419.

⁷¹ M. Michalska-Marciniak, *Inne prawa majątkowe według Kodeksu postępowania cywilnego jako przedmiot egzekucji sądowej*, PPE 2015, nr 4, s. 20.

⁷² *Ibidem*, s. 20 i nast.

internetowej strona internetowa może stanowić przedmiot zajęcia jako „własność wirtualna”, a więc inne prawo majątkowe, a także jako utwór w rozumieniu prawa autorskiego⁷³. W takiej sytuacji dodatkowo zajęciu podlegałyby prawa autorskie majątkowe, przy czym z ograniczeniem do wierzytelności wymagalnych zgodnie z art. 18 ust. 1 u.p.a.p.

Co do zasady zatem w zakresie egzekucji z prawa do korzystania z domeny internetowej oraz prawa do strony internetowej znajdą zastosowanie przepisy o egzekucji z innych praw majątkowych. Każde z tych praw może podlegać odrębnemu zajęciu, a także zajęciu mogą podlegać pojedyncze wierzytelności związane z tymi prawami, o czym będzie mowa w dalszej części opracowania. Zaznaczyć jednak należy, że zajęcie prawa do korzystania z domeny internetowej jest skuteczne wobec wszelkich praw z nim związanych, co wynika z treści art. 911⁴ k.p.c. Jeżeli więc z prawem tym dłużnikowi przysługują wierzytelności od podmiotów trzecich, to ich zajęcie następuje w sposób automatyczny. W przypadku zajęcia prawa do korzystania z domeny internetowej związanej ze stroną internetową zajęciu ulega automatycznie prawo do tej strony, w tym ewentualne prawa autorskie oraz wierzytelności z nią związane. Wynika to z faktu, że uprawniony z tytułu prawa do korzystania z domeny internetowej nabywa możliwość całkowitego zarządzania tą domeną, w tym m.in. posiada możliwość zmian rekordów DNS, które są niezbędne do publicznego udostępnienia strony internetowej. Jednocześnie należy zaznaczyć, że w takim przypadku hostingodawca ma obowiązek przekazać poświadczenia do logowania⁷⁴, gdyż hostingodawca udostępnia hostingobiorcy (posiadaczowi prawa do korzystania z domeny internetowej i praw do strony internetowej) punkt

⁷³ Zajęciu podlegać może również projekt strony internetowej, tj. strona internetowa niezwiązana z domeną internetową oraz nieudostępniona w Internecie, który zostanie uznany za utwór w rozumieniu prawa autorskiego. Czynności egzekucyjne, w tym zajęcie, w takim przypadku będą zbieżne z czynnościami podejmowanymi przy zajęciu strony internetowej jako prawa autorskiego i nie wymagają odrębnej analizy. Konieczne będzie jedynie zarysowanie odrębności w przebiegu zajęcia.

⁷⁴ Najczęściej jest to nazwa użytkownika i hasło. W przypadku gdy firma hostingowa dodatkowo zabezpiecza logowanie za pomocą MFA (*Multifactor Authentication* – pol. uwierzytelnianie wieloskładnikowe), w chwili zajęcia egzekucyjnego i przekazania wierzycielowi danych musi zmodyfikować dane niezbędne do poświadczenia (potwierdzenia) logowania przez MFA (numer telefonu pod SMS albo telefon autoryzacyjny, albo dedykowana aplikacja) bądź zresetować ustawienia MFA w celu ich ponownego nadania (ustawienia).

dostępowy do strony internetowej w Internecie, za pomocą którego dochodzi do publicznego udostępnienia strony internetowej⁷⁵. Może również wystąpić sytuacja, w której uprawnionym do korzystania z domeny internetowej na mocy umowy o rejestrację i utrzymanie domeny jest inny podmiot niż dłużnik, który z domeny korzysta i posiada związaną z domeną stronę internetową. Wtedy istnieje możliwość zajęcia samego prawa do strony internetowej oraz zajęcia wraz ze stroną internetową uprawnienia (wierzytelności) do korzystania ze związanej z nią domeny internetowej, wynikającego z umowy zawartej pomiędzy dysponentem domeny internetowej, a uprawnionym do strony internetowej.

Egzekucja z wirtualnych praw majątkowych odbywa się w ramach jurysdykcji krajowej. O właściwości komornika sądowego przesądza treść przepisu art. 895 § 1 k.p.c., który stanowi, że egzekucja z innych wierzytelności należy do komornika sądu właściwości ogólnej dłużnika, przeciwko któremu toczy się postępowanie egzekucyjne, a w braku podstaw do jej oznaczenia – do komornika sądu właściwości ogólnej osoby zobowiązanej względem dłużnika. Gdy osoby takiej nie ma, egzekucja należy do komornika tego sądu, w którego okręgu znajduje się przedmiot świadczenia lub prawa. Przepis ten ma zastosowanie do egzekucji z innych praw majątkowych na mocy art. 909 k.p.c. O właściwości komornika sądowego w prowadzeniu egzekucji z prawa do korzystania z domeny internetowej oraz strony internetowej będzie decydowała siedziba lub miejsce zamieszkania dłużnika, ponieważ zgodnie z treścią art. 1110⁴ § 1 k.p.c. komornik sądowy nie ma możliwości prowadzenia egzekucji praw do domen internetowych zarejestrowanych w innych krajach. Jednakże w kontekście właściwości miejscowej organu egzekucyjnego w przypadku prawa do korzystania z domeny internetowej istotna będzie również siedziba rejestratora oraz miejsce przechowywania przez niego serwerów. Jeżeli siedziba rejestratora będzie w Polsce, komornik sądowy posiada właściwość międzynarodową do prowadzenia egzekucji z prawa do korzystania z domeny

⁷⁵ W tym przypadku wpisanie w wyszukiwarce internetowej nazwy domenowej umożliwia połączenie się z serwerem, na którym jest hostowana strona internetowa, a co za tym idzie, możliwe jest korzystanie z tej strony.

internetowej, jeżeli natomiast siedziba będzie się znajdowała w innym kraju, wtedy decydujące o możliwości przeprowadzenia skutecznego zajęcia będzie miejsce przechowywania serwerów rejestratora. W przypadku strony internetowej powiązanej z domeną internetową istotne będzie miejsce przechowywania serwerów przez hostingodawcę, gdyż hostingodawca posiada wszystkie pliki strony internetowej (w tym graficzne, które decydują o jej wyglądzie i użyteczności) oraz silnik – serwer, który pozwala na publikację strony w Internecie. Przy zajęciu projektu strony internetowej o właściwości komornika decydować będzie miejsce przechowywania tego projektu przez dłużnika, przy czym najczęściej będzie to dysk komputera dłużnika.

Należy poczynić uwagę, że zgodnie z art. 1110⁴ § 1 k.p.c.⁷⁶ do wyłącznej jurysdykcji krajowej należą sprawy egzekucyjne, jeżeli egzekucja ma być wszczęta lub jest prowadzona na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Na podstawie wskazanych przez wierzyciela sposobów egzekucji, zgodnie z art. 799 k.p.c., komornik ustala miejsce wszczęcia egzekucji i ocenia istnienie jurysdykcji krajowej w sprawie egzekucyjnej. Należy się zgodzić z D. Olczak-Dąbrowską⁷⁷, że z uwagi na brak jurysdykcji krajowej komornik powinien odrzucić wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie art. 1099 § 1 k.p.c., jeżeli zajęcie ruchomości i praw majątkowych miałoby nastąpić za granicą⁷⁸. Powyższe jest

⁷⁶ Jak wskazuje D. Olczak-Dąbrowska, przepis ten przyjmuje zasadę zwierzchnictwa terytorialnego i stanowi wyraz suwerenności państw, których organy egzekucyjne jedynie na własnym terytorium podejmują czynności zmierzające do przymusowego wykonania zobowiązania stwierdzonego tytułem wykonawczym – por. D. Olczak-Dąbrowska, *Komentarz do art. 1110⁴ k.p.c.* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506–1217*, pod red. T. Szanciły, Warszawa 2023, Legalis.

⁷⁷ D. Olczak-Dąbrowska, *Komentarz...* [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, Legalis.

⁷⁸ Wskazać należy, że kwestia możliwości odrzucenia wniosku o wszczęcie egzekucji budzi w piśmiennictwie wątpliwości, spotęgowane wejściem w życie art. 800¹ k.p.c. Zgodnie z art. 800¹ § 1 pkt 3 k.p.c. organ egzekucyjny odmawia wszczęcia egzekucji, jeżeli wniosek o wszczęcie egzekucji jest niedopuszczalny z innych przyczyn, w tym z przyczyny braku jurysdykcji krajowej. Przykładowo A. Marciniak wskazuje, że w takim przypadku dochodzi do umorzenia postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c. i w związku z tym wykluczone jest zastosowanie art. 1099 k.p.c. o odrzuceniu wniosku lub pozwu, co zaś eliminuje odrzucenie wniosku o wszczęcie egzekucji z powodu braku jurysdykcji krajowej. Umorzenie postępowania egzekucyjnego jest aktualne zarówno w wypadku pierwotnego, jak i następczego braku jurysdykcji krajowej (zob. A. Marciniak, *Odmowa wszczęcia egzekucji sądowej*, M.Prawn. 2023, nr 9, s. 582; zob. szerz. również A. Olaś, *Odmowa wszczęcia egzekucji po nowelizacji k.p.c. z 9 marca 2023 r. – zagadnienia wybrane*, PPE 2023, nr 6, s. 4 i n.). Szczegółowe omówienie, a także rozstrzygnięcie tego problemu nie jest jednak przedmiotem niniejszego opracowania.

szczególnie istotne przy egzekucji z wirtualnych składników majątkowych, których położenie bywa trudne do określenia przy wszczęciu egzekucji.

W celu przeprowadzenia egzekucji, w tym zajęcia prawa do korzystania z domeny internetowej lub prawa do strony internetowej, wierzyciel we wniosku o wszczęcie egzekucji powinien złożyć wniosek o przeprowadzenie egzekucji z tych składników majątkowych⁷⁹. We wniosku tym wierzyciel powinien dodatkowo wskazać odpowiednio rejestratora domeny internetowej, a w przypadku zajęcia prawa do strony internetowej – hostingodawcę świadczącego usługi na rzecz dłużnika. Po złożeniu wniosku o wszczęcie egzekucji i wszczęciu postępowania egzekucyjnego, ale przed wszczęciem egzekucji, w pierwszej kolejności komornik sądowy powinien zweryfikować dane wskazane przez wierzyciela we wniosku oraz ustalić, czy dłużnik jest abonentem i przysługuje mu prawo do korzystania z domeny internetowej i jaki podmiot jest rejestratorem tej domeny. Wszelkie informacje o domenie internetowej dostępne są w bazie WHOIS na stronie www.dns.pl, a w szczególności wskazane są tam dane abonenta, rejestratora, nazwy serwerów oraz okres abonamentowy. Po potwierdzeniu powyżej wskazanych informacji komornik sądowy może podjąć czynności bezpośrednio związane z zajęciem prawa do korzystania z domeny internetowej.

Przepis art. 910 § 1 zd. 1 k.p.c. stanowi, że do egzekucji z praw majątkowych komornik przystąpi przez zajęcie prawa. Zajęcie następuje poprzez zawiadomienie o zajęciu podmiotów określonych w art. 910 § 1 pkt 1–3 k.p.c. W tym miejscu należy określić podmioty, które winny być przez komornika zawiadomione o zajęciu prawa do korzystania z domeny internetowej. Istotne znaczenie ma osoba dłużnika oraz podmiot, o którym mowa w art. 910 § 1 pkt 2 k.p.c., bowiem ich skuteczne zawiadomienie jest niezbędne dla ustalenia chwili zajęcia i zarazem momentu powstania obowiązków dłużnika oraz

⁷⁹ Należy poczynić uwagę, że dla prowadzenia egzekucji z prawa do korzystania z domeny internetowej lub prawa do strony internetowej nie jest obligatoryjne wskazanie przez wierzyciela tych składników majątkowych we wniosku o przeprowadzenie egzekucji, bowiem w sytuacji gdy komornik poweźmie wiedzę o istnieniu takich składników majątkowych lub ustali ich istnienie z urzędu, będzie mógł na mocy art. 799 § 1 k.p.c. skierować do nich egzekucję *ex officio*.

trzeciodłużników i ustalenia ich odpowiedzialności za niedopełnienie tych obowiązków⁸⁰.

Na podstawie art. 910 § 1 pkt 1 k.p.c. komornik zawiadamia więc dłużnika o zajęciu prawa do korzystania z domeny internetowej oraz o tym, że z chwilą zajęcia nie wolno mu rozporządzać, obciążać ani realizować zajętego prawa, jak również nie wolno mu pobierać żadnego świadczenia przysługującego z zajętego prawa. Dłużnikiem w analizowanym przypadku będzie abonent posiadający prawo do korzystania z domeny internetowej (dysponent prawa), wskazany przez wierzyciela we wniosku egzekucyjnym. Jeżeli dłużnikiem będzie osoba fizyczna⁸¹, wtedy doręczenia dokonuje się jej osobiście (art. 133 § 1 *in principio* k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) w mieszkaniu, w miejscu pracy lub tam, gdzie się tę osobę zastanie (art. 135 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). W przypadku osoby prawnej oraz organizacji, która nie ma osobowości prawnej, doręczenie winno nastąpić do organu uprawnionego do reprezentowania takiego podmiotu lub do rąk upoważnionego pracownika (art. 133 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Doręczeń dla przedsiębiorców wpisanych do CEIDG dokonuje się pod adresem do doręczeń udostępnionym w CEIDG lub pod innym adresem do doręczeń wskazanym przez przedsiębiorcę (art. 133 § 2¹ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), natomiast dla przedsiębiorcy wpisanego do rejestru sądowego doręczenia dokonuje się pod adresem udostępnionym w tym rejestrze lub innym adresem do doręczeń wskazanym przez tego przedsiębiorcę (art. 133 § 2² k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Na mocy art. 910 § 1 pkt 2 k.p.c. komornik zawiadamia rejestratora domeny internetowej, aby nie realizował obowiązku utrzymywania domeny wobec dłużnika, tylko wobec wierzyciela, a ewentualne świadczenia pieniężne wynikające z zajętego prawa uiszczał komornikowi lub na rachunek depozytowy Ministra Finansów, oraz wzywa go, by w terminie tygodnia złożył oświadczenie, czy inne osoby roszczą sobie pretensje do zajęcia prawa do korzystania

⁸⁰ M. Romańska, O. Leśniak, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne...*, op. cit., s. 420.

⁸¹ Wykluczyć należy sytuację dłużnika jako osoby nieposiadającej zdolności procesowej, o której mowa w art. 133 § 1 *in fine* k.p.c., gdyż w takim przypadku osoba ta nie mogłaby zawrzeć umowy o rejestrację i utrzymanie domeny internetowej, jako nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych, i nie mogłaby być abonentem, tj. stroną tej umowy.

z domeny internetowej, czy i w jakim sądzie lub przed jakim organem toczy się lub toczyła się sprawa o zajęte prawo, jak również czy oraz o jakie roszczenie skierowana jest egzekucja do zajętego prawa. Obecnie jako rejestrator może występować NASK (wcześniejszy stan prawny) lub partner NASK, tj. podmiot pośredniczący w rejestracji domeny internetowej (aktualny stan prawny). Należy zatem rozważyć, który podmiot komornik powinien zawiadomić o zajęciu prawa do korzystania z domeny internetowej. W celu rozstrzygnięcia tego problemu należy odwołać się do postanowień wspomnianego wcześniej Regulaminu. Po zmianie charakteru działania NASK w wyszukiwarce bazy WHOIS jako rejestrator aktualnie występuje podmiot, do którego abonent zwraca się bezpośrednio o rejestrację domeny internetowej, a więc pośrednik między abonentem a NASK. We wcześniejszym stanie prawnym, w którym to NASK zajmowało się rejestracją domen internetowych, komornik sądowy o zajęciu zawiadamiał bezpośrednio NASK, jednakże od dnia 28 lutego 2017 r. podmiot ten nie zajmuje się ich bezpośrednią rejestracją, ale umożliwia rejestrację na domenie szczytowego poziomu „.pl” i jest jedynym podmiotem do tego uprawnionym oraz prowadzi rejestr domeny „.pl”.

Po zapoznaniu się z postanowieniami Regulaminu, w szczególności omawianymi powyżej punktami 7, 8, 9 oraz 23 i wobec charakteru umowy o rejestrację i utrzymanie domeny, jako punkt wyjścia należy obrać moment zawarcia umowy o rejestrację i utrzymanie domeny internetowej przez abonenta będącego dłużnikiem. W przypadku umów zawartych w poprzednim stanie prawnym na mocy art. 910 § 1 pkt 2 k.p.c. komornik powinien zawiadomić o zajęciu NASK jako rejestratora i od chwili skutecznego zawiadomienia NASK następować będzie skutek zajęcia prawa⁸². Natomiast w zakresie umów zawartych w obecnym stanie prawnym właściwym działaniem komornika sądowego na mocy art. 910 § 1 pkt 2 k.p.c. będzie zawiadomienie o zajęciu prawa do korzystania z domeny internetowej zarówno NASK,

⁸² Opisana sytuacja aktualnie wydaje się mieć charakter hipotetyczny, gdyż postanowienia Regulaminu nałożyły na abonenta obowiązek wyboru partnera NASK, na rzecz którego będzie prowadzona Obsługa Administracyjna i Techniczna domeny (por. pkt 33–36 Regulaminu) i prawdopodobnie wszystkie umowy zawarte na podstawie przepisów obowiązujących do dnia 1 grudnia 2015 r. już wygasły.

jak i podmiotu pośredniczącego w rejestracji, tj. podmiotu wskazanego jako rejestrator w wyszukiwarce WHOIS. Trzeba podkreślić, że treść Regulaminu uniemożliwia rejestrację domeny bezpośrednio pomiędzy abonentem a NASK, i w tym procesie niezbędny jest udział podmiotu pośredniczącego – partnera NASK. Co prawda, jako rejestrator w bazie WHOIS jest wskazany partner NASK (podmiot pośredniczący), jednakże rzeczywistym rejestratorem domeny internetowej jest NASK jako jedyny uprawniony do zarządzania domeną szczytowego poziomu „.pl”. W tym stanie rzeczy za rejestratora należy uznać zarówno NASK, jak i podmiot pośredniczący, za czym przemawia również treść pkt 9 Regulaminu, zgodnie z którym to partner uiszcza opłaty do NASK, co decyduje o dalszym utrzymywaniu domeny na rzecz abonenta. Wobec tego podmiot pośredniczący musi być zawiadomiony o zajęciu prawa do korzystania z domeny internetowej, żeby dalej opłacać i utrzymywać domenę internetową, do której prawo uległo zajęciu, z tym że ze skutkiem na rzecz wierzyciela. Wobec powyższego niezbędne jest zawiadomienie o zajęciu obu podmiotów jako rejestratorów, a skutek oraz pierwszeństwo zajęcia powstaje w chwili doręczenia zawiadomienia któremukolwiek z tych podmiotów jako pierwszemu.

Nadmienić należy, że rolą NASK jest również prowadzenie rejestru domen z wyszczególnieniem podmiotów zarejestrowanych (abonentów, dysponentów prawa do domeny internetowej) oraz rejestratorów. Wobec powyższego zawiadomienie NASK o zajęciu prawa ma podobny charakter do zajęcia udziału lub akcji i zgłoszenia tego faktu sądowi prowadzącemu rejestr dla spółki. Zawiadomienie to nie powoduje obowiązku dokonania wpisu do rejestru, co jest zbieżne z zastosowaniem regulacji z art. 911³ § 1 k.p.c. w przypadku zajęcia udziału lub akcji⁸³. W tym miejscu należy zaznaczyć, że w piśmiennictwie istnieje stanowisko o zastosowaniu na zasadzie analogii art. 910¹ k.p.c.⁸⁴ do wpisu zajęcia w rejestrze domen internetowych prowadzonych przez NASK.

⁸³ Por. R. Kulski, *Egzekucja sądowa z udziałów lub akcji w spółce kapitałowej – zagadnienia aktualne* [w:] *Sprawy ze stosunku spółki handlowej w procesie cywilnym i egzekucji sądowej*, pod red. R. Kulskiego, Warszawa 2021, s. 177–180.

⁸⁴ Por. E. Jasnowska, W. Nowaczyk, *Egzekucja z prawa do domeny internetowej*, DN Currenda 2016, nr 2, Legalis.

E. Jasnowska oraz W. Nowaczyk wskazują, że przesłanie przez komornika zawiadomienia do krajowego rejestru nazw internetowych w domenie „.pl” urzeczywistnia zasadę powszechności informacji o zajęciu. Stanowisko to nie wydaje się słuszne, gdyż brzmienie art. 910¹ k.p.c. w sposób jednoznaczny odnosi się wyłącznie do zajęcia praw własności przemysłowej⁸⁵ i dotyczy jedynie rejestrów prowadzonych przez Urząd Patentowy RP. Zakładając racjonalność ustawodawcy, stwierdzić należy, że miał on na celu nałożenie dodatkowych obowiązków na komornika tylko w przypadku szczególnego rodzaju praw, jakimi są prawa własności przemysłowej. Gdyby ustawodawca miał na celu nałożenie na komornika ogólnego obowiązku zawiadamiania o zajęciu prawa majątkowego wszystkich podmiotów prowadzących odpowiednie rejestry, wyraziłby to wprost w regulacji egzekucji z innych praw majątkowych. O ile zatem można się zgodzić, że NASK prowadzi ogólnodostępny rejestr domen internetowych i skierowanie zawiadomienia przez komornika do NASK o zajęciu prawa do korzystania z domeny internetowej zrealizowałoby zasadę powszechności informacji o zajęciu egzekucyjnym prawa, to jednak art. 910¹ k.p.c. nie stanowi podstawy nakładającej taki obowiązek na komornika i brak takiego zawiadomienia nie jest uchybieniem organu egzekucyjnego. Co więcej, skierowanie takiego zawiadomienia w tym trybie mogłoby zostać uznane za nadużycie komornika, tym bardziej, że aktualnie NASK nie ma technicznej możliwości wpisania do rejestru domen internetowych informacji o zajęciu prawa. Jak już wskazano wcześniej, wobec treści Regulaminu i charakteru umowy o rejestrację i utrzymanie domeny internetowej, właściwym działaniem komornika sądowego będzie zawiadomienie NASK o zajęciu, ale na podstawie art. 910 § 1 pkt 3 k.p.c.

⁸⁵ Art. 910¹ wymienia enumeratywnie zajęcie prawa z patentu, prawa ochronnego na wzór użytkowy, prawa z rejestracji wzoru zdobniczego, prawa z rejestracji znaku towarowego, prawa z rejestracji topografii układu scalonego. Jak słusznie wskazuje H. Pietrzkowski, prawa te podlegają regulacji ustawy z dnia 30 czerwca 2000 r. – Prawo własności przemysłowej i dotyczy wyłącznie postępowań rejestrowych prowadzonych przez Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej. Por. H. Pietrzkowski, *Komentarz do art. 910¹ k.p.c.* [w:] *Kodeks Postępowania Cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, pod red. T. Ercińskiego, Warszawa 2016, s. 551. Podobne stanowisko prezentuje M. Koenner, *Egzekucja z innych wierzytelności i innych praw majątkowych*, Sopot 2006, s. 58–59.

W chwili skutecznego doręczenia zawiadomienia o zajęciu prawa zarówno NASK, jak i rejestrator domeny stają się trzeciodłużnikami. Doręczenie zawiadomienia do NASK następuje pod adresem siedziby⁸⁶ za pośrednictwem operatora pocztowego, zgodnie z przepisami o doręczeniach w postępowaniu rozpoznawczym (art. 131 i nast. k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Doręczenie zawiadomienia do rejestratora wskazanego w wyszukiwarce WHOIS następować będzie na podstawie art. 133 § 2¹ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. albo art. 133 § 2² k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., w zależności od formy działalności gospodarczej prowadzonej przez ten podmiot⁸⁷.

Zajęcie prawa do korzystania z domeny internetowej następuje z chwilą doręczenia zawiadomienia o zajęciu rejestratorowi w trybie art. 910 § 2 k.p.c. Jeżeli jednak zawiadomienie o zajęciu zostało doręczone dłużnikowi wcześniej, skutki zajęcia powstają wobec dłużnika z chwilą doręczenia mu zawiadomienia o zajęciu. Skoro przepis mówi o doręczeniu, to zawiadomienie winno być sporządzone na piśmie i powinno zostać doręczone za pośrednictwem operatora pocztowego, zgodnie z przepisami o doręczeniach w postępowaniu rozpoznawczym (art. 131 i nast. k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Na mocy art. 910 § 4 k.p.c. w stosunku do każdego, kto wiedział o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą, gdy o wszczęciu egzekucji powziął wiadomość, choćby zawiadomienia skierowane do dłużnika, rejestratora domeny oraz NASK nie zostały jeszcze doręczone. Sytuacja ta może również wystąpić po umieszczeniu odpowiedniej adnotacji w rejestrze Nazw Domenowych prowadzonym przez NASK, bowiem rejestr ten jest ogólnie dostępny w każdym czasie.

Z art. 910 § 1 pkt 1 k.p.c.⁸⁸ wynika, że skutkiem zajęcia po stronie dłużnika jest powstanie zakazu rozporządzania, obciążania oraz realizowania zajętego prawa oraz zakaz pobierania jakiegokolwiek świadczenia przysługującego

⁸⁶ Naukowa i Akademicka Sieć Komputerowa – Państwowy Instytut Badawczy, ul. Kolska 12, 01-045 Warszawa.

⁸⁷ Najczęściej partnerzy NASK to spółki prawa handlowego lub zagraniczne osoby prawne.

⁸⁸ W doktrynie wątpliwości budzi rozumienie pojęć: „inne uprawnienia” oraz „działania niezbędne do zachowania prawa”. Wątpliwości te ujawniają się w szczególności w problematyce zajęcia praw udziałowych w spółkach prawa handlowego

z zajętego prawa. Od chwili zajęcia dłużnik nie może więc realizować prawa do korzystania z domeny internetowej oraz odbierać związanych z nim świadczeń. To samo dotyczy świadczeń związanych z zajętą stroną internetową. Ograniczenie praw dłużnika wskutek zajęcia ma na celu zapobieganie przeciwdziałaniu dłużnika w zaspokojeniu wierzyciela⁸⁹. Pozostawienie dłużnikowi możliwości decydowania o dalszym utrzymywaniu czy opłacaniu prawa do korzystania z domeny internetowej byłoby sprzeczne z celem zajęcia, którym jest zaspokojenie wierzyciela, gdyż od decyzji dłużnika zależałaby skuteczność egzekucji. Wypowiedzenie przez dłużnika umowy o utrzymanie domeny internetowej przez NASK lub brak wniesienia przez dłużnika opłaty do partnera NASK w terminie, a w konsekwencji brak wniesienia przez partnera NASK opłaty za Obsługę Administracyjną i Techniczną domeny spowodowałoby nieskuteczność egzekucji, gdyż domena wróciłaby do obrotu. Powrót do puli domen wolnych mógłby doprowadzić od wykupienia prawa do tej domeny przez podmiot trzeci, co zniweczyłoby dotychczasowe czynności organów egzekucyjnych. W związku z powyższym przepis art. 910 § 1 pkt 1 k.p.c. stanowi, że jakiegokolwiek rozporządzenie zajęтым prawem do korzystania z domeny internetowej przez dłużnika, w tym obciążenie prawa, jest zabronione i byłoby nieskuteczne względem wierzyciela⁹⁰. Bezskuteczność tych czynności umożliwia dalszą egzekucję z prawa bez podejmowania dodatkowych działań przez wierzyciela⁹¹.

Rozważania te są poparte również treścią art. 910² § 1 k.p.c., który wprowadza podstawienie procesowe wierzyciela egzekwującego w prawa dłużnika egzekwowanego. Następuje to w wyniku zajęcia prawa majątkowego⁹², przy czym zakres podstawienia nie jest tak szeroki jak przy art. 887 § 1 k.p.c.⁹³ Po stronie

⁸⁹ Por. R. Kulski, *Egzekucja sądowa...* [w:] *Sprawy...*, *op. cit.*, s. 183–185.

⁹⁰ *Ibidem*, s. 184.

⁹¹ *Ibidem*.

⁹² Tak też: D. Olczak-Dąbrowska, *Komentarz do art. 910² k.p.c.* [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, Legalis. Autorka słusznie wskazuje, że nie ma w tym przypadku zastosowania art. 887 § 1 k.p.c., gdyż art. 910² § 1 k.p.c. ustanawia autonomiczną regulację uprawnień wierzyciela z zajętego prawa, węższą niż uregulowanie z art. 887 § 1 k.p.c.

⁹³ Por. K. Flaga-Gieruszyńska, *Komentarz do art. 910² k.p.c.* [w:] A. Zieliński, K. Flaga-Gieruszyńska, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2024, Legalis.

wierzyciela na skutek zajęcia powstaje uprawnienie wynikające z art. 910² § 1 k.p.c. Zaznaczyć należy, że wierzyciel nie wstępuje we wszystkie prawa i roszczenia dłużnika wynikające z prawa do korzystania z domeny internetowej lub prawa do strony internetowej, a jedynie może wykonywać uprawnienia, które są niezbędne do jego zaspokojenia w drodze egzekucji, a także podejmować wszelkie czynności prawne i faktyczne niezbędne do zachowania prawa. Zajęcie prawa do korzystania z domeny internetowej lub prawa do strony internetowej zmierza bezpośrednio do realizacji interesów majątkowych wierzyciela. Co za tym idzie, ochrona interesu wierzyciela wyznacza zakres czynności, które wierzyciel może podejmować w celu uzyskania zaspokojenia na podstawie art. 910² § 1 i 2 k.p.c.⁹⁴ Analogicznie do zajęcia udziałów wspólnika spółki prawa handlowego wierzyciel poprzez zajęcie nie uzyskuje tytułu prawnego do zajętego prawa. Wierzyciel egzekwujący nie będzie więc realizował własnego prawa podmiotowego, tylko będzie wykonywał uprawnienia wynikające z prawa podmiotowego dłużnika – odpowiednio dysponenta prawa do korzystania z domeny internetowej lub dysponenta prawa do strony internetowej⁹⁵. W istocie, w chwili zajęcia to wierzyciel zastępuje dłużnika jako podmiot uprawniony do korzystania z domeny internetowej, ograniczony jednak w swych uprawnieniach treścią art. 910² § 1 i 2 k.p.c. W przypadku związania domeny internetowej ze stroną internetową wierzyciel dodatkowo otrzymuje uprawnienia z zajętego prawa do zmian rekordów DNS i zarządzania tą stroną. Ponadto rejestrator domeny internetowej (NASK) od chwili otrzymania zawiadomienia o zajęciu prawa do korzystania z domeny internetowej świadczy usługę utrzymania tej domeny na rzecz wierzyciela oraz

⁹⁴ Por. wyrok SN z dnia 12 czerwca 2013 r., II CSK 588/12, Legalis: „Zajęcie prawa na podstawie art. 910 k.p.c. zmierza bezpośrednio do realizacji interesów majątkowych wierzyciela (gdy ma miejsce w postępowaniu egzekucyjnym) lub do ich ochrony (gdy, jak w rozpoznawanej sprawie, zostało dokonane w celu zabezpieczenia roszczenia). Dla czynności tej w każdym wypadku kluczowa jest zatem jej rola ekonomiczna, polegająca na zapewnieniu wierzycielowi możliwości realizacji roszczenia w chwili jej dokonywania lub na przyszłość. Funkcja ta ma decydujące znaczenie dla wskazania czynności, jakie mogą zostać podjęte przez wierzyciela w celu uzyskania zaspokojenia na podstawie art. 910² k.p.c. Ocena ta zawsze musi być prowadzona w odniesieniu do okoliczności konkretnej sprawy, co w praktyce oznacza przede wszystkim konieczność zbadania, w jakim zakresie w danym wypadku niezbędna jest ochrona interesu wierzyciela.

⁹⁵ Por. R. Kulski, *Egzekucja sądowa... [w:] Sprawy..., op. cit.*, s. 183 i nast.

komornika w ramach obowiązującej umowy zawartej z dłużnikiem. Co więcej, podmiot pośredniczący jako rejestrator bezpośredni (partner NASK) od momentu otrzymania zawiadomienia o zajęciu tego prawa świadczy na rzecz wierzyciela usługę Obsługi Administracyjnej i Technicznej domeny internetowej poprzez wnoszenie odpowiednich opłat do NASK.

Podkreślić należy, że zgodnie z art. 911⁴ k.p.c. skutek zajęcia prawa do korzystania z domeny internetowej rozciąga się na związane z tym prawem wierzytelności i roszczenia. Wierzyciel egzekwujący otrzymuje zatem możliwość czerpania pożytków z zajętego prawa, ponieważ zajęcie obejmuje również wszelkie wierzytelności i roszczenia o charakterze majątkowym przysługujące dłużnikowi. Wierzyciel ma prawo poszukiwać wszelkich świadczeń, które należą się dłużnikowi od podmiotów trzecich w związku z zajętym prawem, a także dochodzić roszczeń przysługujących dłużnikowi poprzez wytoczenie odpowiedniego powództwa⁹⁶. Wierzyciel z zajętego prawa do korzystania z domeny internetowej może czerpać zyski wynikające np. z dzierżawy tego prawa podmiotowi trzeciemu, wierzytelności związanych ze stroną internetową osadzoną na tej domenie, wierzytelności od podmiotu trzeciego, który wykupił możliwość związania strony internetowej z tą domeną internetową. Wierzytelności związane ze stroną internetową mogą wynikać z publikowanych na niej reklam przez osoby trzecie, tantiem, innych praw wykupionych w ramach strony internetowej, np. publikacji artykułów, zdjęć. Mogą to być zatem wierzytelności i roszczenia wynikające z zawartych umów o korzystanie z domeny internetowej przez podmioty trzecie lub opłat za publikację reklam lub artykułów zamieszczonych na stronie internetowej związanej z domeną. Nie ma przy tym znaczenia, czy te wierzytelności i roszczenia powstały przed czy po zajęciu prawa. Tak szeroki zakres zajęcia prawa do korzystania z domeny internetowej znajduje potwierdzenie w art. 911⁴ k.p.c.⁹⁷ Po określeniu podmiotów zobowiązanych względem dłużnika z tytułu wskazanych wierzytelności i roszczeń

⁹⁶ *Ibidem*, s. 188 i nast.

⁹⁷ H. Pietrkowski wskazuje, że zajęciem objęte jest nie tylko zajęte prawo majątkowe, ale też wszelkie związane z nim wierzytelności i roszczenia, niezależnie czy prawa te powstały przed czy po zajęciu – por. H. Pietrkowski, *Komentarz do art. 911⁴ k.p.c.* [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 562–563.

komornik w trybie art. 910 § 1 pkt 2 k.p.c. zawiadamia, obok rejestratorów, także i te podmioty o zajęciu prawa do korzystania z domeny internetowej, by obowiązkowi zapłaty nie realizowały wobec dłużnika, a wynikające z prawa do korzystania z domeny internetowej świadczenia pieniężne uiszczają komornikowi lub na rachunek depozytowy Ministra Finansów, oraz wzywa te podmioty, by w terminie tygodnia złożyły oświadczenie, czy inne osoby roszczą sobie pretensje do zajęcia prawa do korzystania z domeny internetowej, czy i w jakim sądzie lub przed jakim organem toczy się lub toczyła się sprawa o zajęte prawo, jak również czy oraz o jakie roszczenie skierowana jest egzekucja do zajętego prawa.

Jak podaje się w piśmiennictwie, w zakresie zachowania prawa wierzyciel może podejmować wszelkie czynności prawne i faktyczne⁹⁸, które określono pojęciem czynności zachowawczych. R. Kulski wskazuje, że w zakresie art. 910² § 1 *in fine* k.p.c. znajdują się wszelkie czynności faktyczne i prawne, w tym także czynności procesowe, zmierzające do ochrony zajętego prawa z wyłączeniem wykonywania uprawnień majątkowych w związku z treścią art. 910² § 1 *in principio* k.p.c.⁹⁹ Działania wierzyciela niezbędne do zachowania prawa do korzystania z domeny internetowej, o których mowa w art. 910² § 1 *in fine* k.p.c., sprowadzać się będą do konieczności opłacania przez wierzyciela opłaty abonenckiej na rzecz rejestratora bezpośredniego, czyli podmiotu pośredniczącego (partnera NASK), jak również w razie konieczności do zmiany rekordów DNS. W przypadku zaś prawa do strony internetowej wierzyciel w celu zachowania jej publikacji w Internecie będzie miał prawo opłacać usługę hostingu. Czynności te będą podejmowane celem ochrony przez wierzyciela zajętego prawa, w sytuacji gdy zachodzi uzasadniona obawa wygaśnięcia prawa (koniec okresu abonamentowego dla utrzymania prawa do korzystania z domeny internetowej) lub utraty przez prawo rzeczywistej wartości (zaprzestanie hostingu i publikacji strony internetowej)¹⁰⁰. Za czynność zachowawczą należy również uznać poszukiwanie i przyjmowanie reklamodawców przez

⁹⁸ D. Olczak-Dąbrowska, *Komentarz do art. 910² k.p.c.* [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, Legalis.

⁹⁹ Por. R. Kulski, *Egzekucja sądowa...* [w:] *Sprawy...*, *op. cit.*, s. 188–193.

¹⁰⁰ *Ibidem*, s. 190–192.

wierzyciela, którzy za opłatą umieszczaliby na stronie internetowej swoje reklamy, ponieważ takie działanie należy uznać za niezbędne do uzyskania zaspokojenia z zajętego prawa i koresponduje ono z treścią art. 910² § 1 k.p.c. w zw. z art. 911⁶ § 1 k.p.c. W przypadku stron, które pełnią funkcję serwisu informacyjnego¹⁰¹, czynnością zachowawczą będzie aktualizacja strony, tj. modyfikacja lub zmiana istniejących artykułów i publikacja nowych artykułów. Wynika to z faktu, że sensem utrzymywania takiej strony jest stałe informowanie odbiorców o bieżących wydarzeniach, a więc aktualizacja publikowanej treści. Podobnie będzie ze stronami, na których prowadzony jest blog. Jednocześnie w przypadku stron o charakterze statycznym, których treść nie ulega częstej zmianie, np. stron firmowych, aktualizacja powinna zostać zakwalifikowana jako czynność przekraczająca czynność zachowawczą. W takim przypadku zaistnieje potrzeba realizacji innych uprawnień niż przysługujące wierzycielowi z mocy zajęcia i na gruncie art. 910² § 1 k.p.c. Sąd na wniosek dłużnika lub wierzyciela albo z urzędu ustanowi zarządcę, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w egzekucji z nieruchomości (art. 910² § 2 k.p.c.). Co prawda, wierzyciel nie wchodzi we wszelkie prawa i roszczenia dłużnika, ale z charakteru zajętego prawa do korzystania z domeny internetowej lub prawa do strony internetowej w ramach czynności zachowawczych wierzyciel będzie miał uprawnienia do zmiany treści umów zawartych z osobami trzecimi, poszukiwania i przyjmowania reklamodawców, czy też zarządzania stroną internetową w sposób opisany powyżej. Mając zatem na uwadze wynikające z treści przepisu art. 910² § 1 k.p.c. uprawnienia wierzyciela, które zostały opisane powyżej, powołanie zarządcy nie jest niezbędne dla utrzymania zajętego prawa do korzystania z domeny internetowej. Powołanie zarządcy wydaje się natomiast konieczne w sytuacji zaistnienia konieczności zmiany podmiotu świadczącego usługę hostingu strony internetowej lub konieczności zawarcia nowej umowy na utrzymanie domeny internetowej, np. z uwagi na upływ okresu abonamentowego¹⁰².

¹⁰¹ Chodzi o strony internetowe, na których publikowane są artykuły informujące o bieżących wydarzeniach, np. onet.pl, wp.pl, interia.pl.

¹⁰² Por. M. Koenner, *Egzekucja z innych wierzytelności...*, *op. cit.*, s. 86–87; Por. R. Kulski, *Egzekucja sądowa...* [w:] *Sprawy...*, *op. cit.*, s. 192–193.

Jak już podkreślono, może wystąpić sytuacja, w której uprawnionym do korzystania z domeny internetowej na mocy umowy o rejestrację i utrzymanie domeny jest inny podmiot niż dłużnik, który z domeny korzysta na zasadzie dzierżawy i posiada związaną z domeną stronę internetową. Wówczas istnieje możliwość dokonania zajęcia samego prawa do strony internetowej jako innego prawa majątkowego. W tej sytuacji komornik powinien zawiadomić o zajęciu tego prawa również wydzierżawiającego, tj. podmiot pierwotnie uprawniony do korzystania z domeny internetowej, czyli dysponenta prawa do korzystania z domeny internetowej (por. art. 910 § 1 pkt 2 i 3 k.p.c.). W przypadku związania domeny internetowej ze stroną internetową konieczne jest zawiadamianie dodatkowo podmiotu świadczącego usługi hostingu – hostingodawcy. Przemawia za tym wykładnia literalna art. 910 § 1 pkt 2 i 3 k.p.c., bowiem hostingodawca w stosunku do dłużnika obciążony jest obowiązkiem udostępniania mu serwera i publikacji treści w Internecie, tj. udostępnienia w Internecie strony internetowej, natomiast dłużnik ma możliwość decydowania o zakresie usługi hostingu, w tym o zaprzestaniu publikacji strony w Internecie. Za zawiadomieniem hostingodawcy przemawia również skutek zajęcia wyznaczony przez art. 911⁴ k.p.c. oraz art. 910² § 1 k.p.c. Niedoręczanie zawiadomienia hostingodawcy spowodowałoby brak nałożenia na niego obowiązków nierealizowania usługi hostingu względem dłużnika, co z kolei implikowałoby możliwość podjęcia przez dłużnika działań celem wygaszenia publikacji strony internetowej w Internecie, chociażby poprzez rozwiązanie umowy hostingu. Skutkiem doręczenia zawiadomienia jest ochrona wierzyciela i umożliwienie mu realizacji uprawnień z art. 910² § 1 k.p.c., w szczególności kontrolowanie publikacji strony internetowej. Nie można również pomijać faktu, że po otrzymanym zawiadomieniu hostingodawca świadczy dalsze usługi na rzecz wierzyciela, a nie dłużnika, co wynika z charakteru zajętego prawa do strony internetowej.

Egzekucja z prawa do strony internetowej nie musi wiązać się z egzekucją z prawa do korzystania z domeny internetowej. Podstawy prawne zajęcia są identyczne, przy czym zajęcie strony internetowej powinno nastąpić poprzez zawiadomienie o zajęciu dłużnika jako zajęciu jego prawa majątkowego w postaci

strony internetowej oraz zajęciu wierzytelności przysługujących mu od podmiotów, które wykupiły możliwość publikacji reklam na tej stronie, i trzeciodłużników na podstawie przepisów o egzekucji z innych praw majątkowych oraz wierzytelności. Trzeciodłużnikami w tym przypadku byłiby reklamodawcy, którzy publikują reklamy na stronie internetowej, a zajęciu podlegałyby opłaty uiszczane na rzecz dłużnika za możliwość publikacji reklam, a zatem wierzytelności i roszczenia objęte dyspozycją art. 911⁴ k.p.c. Podmiotami, o których mowa w art. 910 § 1 pkt 2 k.p.c., byłiby zaś dysponent prawa do korzystania z domeny internetowej oraz hostingodawca, a skutek zajęcia nastąpiłby z chwilą doręczenia im zawiadomień. Zajęcie to mogłoby się odbyć oddzielnie od zajęcia prawa do korzystania z domeny internetowej, przy czym skuteczność takiego zajęcia byłaby wątpliwa z uwagi na brak wpływu na dysponenta prawa do domeny internetowej. Mogłoby to spowodować podjęcie przez dłużnika działań celem wygaszenia publikacji strony internetowej w Internecie, np. poprzez rozwiązanie umowy o dzierżawę domeny internetowej.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, że w obu przypadkach – zajęcia autonomicznego prawa do strony internetowej oraz zajęcia prawa do korzystania z domeny internetowej wraz ze związaną z nią stroną internetową – w świetle art. 910 § 1 pkt 2 i 3 k.p.c. konieczne jest zawiadomienie o zajęciu hostingodawcy jako podmiotu, który z zajętego prawa jest obciążony obowiązkiem względem dłużnika do utrzymywania na serwerze strony internetowej i jej udostępniania w Internecie. W zawiadomieniu komornik powinien wskazać, by hostingodawca obowiązkowo tego, tj. usługi hostingu, nie realizował wobec dłużnika, tylko wobec wierzyciela i komornika, a ewentualne wynikające z prawa świadczenia pieniężne uiszczał komornikowi lub na rachunek depozytowy Ministra Finansów. Osoba hostingodawcy może mieć również wpływ na ustalenie właściwości miejscowej oraz jurysdykcji krajowej w egzekucji sądowej komornika z uwagi na miejsce prowadzenia działalności lub umieszczenie serwerów, na których znajduje się podlegająca zajęciu strona internetowa, czyli miejsce położenia zajmowanego prawa. Uwidaczniają się w tej sytuacji cztery możliwości:

- hostingodawca jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą na terenie Polski i posiada swoje serwery na terenie Polski;

- hostingodawca jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą na terenie Polski, ale jego serwery położone są na terenie innego kraju;
- hostingodawca jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą na terenie innego kraju, ale jego serwery położone są na terenie Polski;
- hostingodawca jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą na terenie innego kraju i jego serwery położone są na terenie innego kraju.

W trzech pierwszych przypadkach komornik może dokonać zawiadomienia hostingodawcy o zajęciu, a przez to skutecznego zajęcia strony internetowej, w czwartym przypadku, z uwagi na brak jurysdykcji krajowej, komornik nie jest właściwy do przeprowadzenia egzekucji i zajęcia prawa.

Jeśli chodzi o zajęcie strony internetowej, jak również projektu strony internetowej uznanej za utwór prawa autorskiego, to zasadniczo zajęcie prowadzone będzie zgodnie z przepisami o egzekucji z innych praw majątkowych, co zostało opisane powyżej. Jednakże skrótowo należy uwidocznić pewne charakterystyczne cechy egzekucji sądowej z autorskich praw majątkowych. Po pierwsze, autorskie prawa osobiste nie podlegają egzekucji zgodnie z art. 831 § 1 pkt 3 k.p.c., gdyż są to prawa niezbywalne. Egzekucji podlegają zaś autorskie prawa majątkowe. Po drugie, na mocy art. 18 u.p.a.p.p.¹⁰³ wprost wskazane majątkowe prawa autorskie są wyłączone spod egzekucji, przy czym nie dotyczy to wymagalnych wierzytelności¹⁰⁴, w związku z czym zastosowanie znajdą również przepisy dotyczące egzekucji z innych wierzytelności.

¹⁰³ Brzmienie art. 18 u.p.a.p.p. jest następujące:

1. Autorskie prawa majątkowe nie podlegają egzekucji, dopóki służą twórcy. Nie dotyczy to wymagalnych wierzytelności.
2. Po śmierci twórcy, spadkobiercy mogą sprzeciwić się egzekucji z prawa autorskiego do utworu nieopublikowanego, chyba że sprzeciw byłby niezgodny z ujawnioną wolą twórcy co do rozpowszechniania utworu.
3. Prawo do wynagrodzenia, o którym mowa w art. 19 ust. 1, art. 191, art. 20 ust. 2–4, art. 201 oraz art. 70 ust. 21, nie podlega zrzeczeniu się, zbyciu ani egzekucji. Nie dotyczy to wymagalnych wierzytelności.
4. Prawo do wynagrodzenia, o którym mowa w art. 28 ust. 4, przysługujące podmiotom, o których mowa w art. 28 ust. 5 pkt 1–3, nie podlega zbyciu ani egzekucji. Nie dotyczy to wymagalnych wierzytelności.

¹⁰⁴ Więcej na ten temat: K. Jasińska, *Ograniczenia egzekucji sądowej z autorskich praw majątkowych*, Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały 2017, nr 2(21), s. 155 i nast.; P.F. Piesiewicz, *Wymagalna wierzytelność z autorskich praw majątkowych jako przedmiot egzekucji w postępowaniu cywilnym*, Zeszyty Naukowe KUL (61) 2018, nr 3(243), s. 77 i nast.

Istotne jest, że autorskie prawa majątkowe zbyte przez twórcę podlegają egzekucji bez ograniczeń. Mając na uwadze, że w obrocie strony internetowe tworzone są na zamówienie, a następnie dochodzi do przeniesienia na zamawiającego praw autorskich do strony jako utworu, wskazane wyłączenia nie będą miały zastosowania. Wyłączenia te będą miały zatem zastosowanie jedynie w sytuacji, gdy dłużnik byłby autorem zajętej strony internetowej – wówczas zajęciu podlegałyby tylko wymagalne wierzytelności. Egzekucja dotyczyłaby więc wyłącznie wierzytelności wymagalnych ze zobowiązań umownych oraz z czynów niedozwolonych¹⁰⁵. Wskazać należy, że zajęcie autorskich praw majątkowych przeprowadza się dwojako: 1) w stosunku do uprawnionego z tytułu prawa autorskiego do strony internetowej poprzez zajęcie innego prawa majątkowego; 2) w stosunku do trzeciodłużnika, co do którego dłużnik posiada wymagalną wierzytelność wynikającą z autorskich praw majątkowych poprzez zajęcie innej wierzytelności. Jak słusznie wskazuje K. Jasińska, w Polsce nie istnieje rejestr utworów, w przeciwieństwie do rejestrów praw własności przemysłowej, i nie jest możliwe wpisanie informacji o zajęciu prawa zgodnie z art. 910¹ k.p.c.¹⁰⁶ Skoro zakres zajęcia wyznacza art. 911⁴ k.p.c., a zaspokojenie wierzyciela następuje również z dochodu uzyskiwanego z zajętego prawa zgodnie z art. 911⁶ § 1 k.p.c., to komornik w przypadku zajęcia autorskiego prawa majątkowego powinien zastosować art. 911⁵ k.p.c. i wezwać dłużnika zajętej wierzytelności do spełnienia świadczenia wierzycielowi lub komornikowi. Dłużnikiem zajętej wierzytelności byłby podmiot, który uzyskał licencję na korzystanie z utworu – strony internetowej. W przypadku autorskich praw majątkowych za dochód i realizację prawa rozumie się zarówno korzyści wynikające z udzielenia zezwolenia na eksploatację, np. opłaty z tytułu udzielenia licencji, jak i świadczenia uzyskane z realizacji roszczeń wynikających z naruszenia praw autorskich¹⁰⁷.

¹⁰⁵ W piśmiennictwie wskazuje się, że wierzytelnościami umownymi są opłaty licencyjne, natomiast wierzytelnościami z czynów niedozwolonych będą odszkodowania – por. K. Gliścinski [w:] *Ustawa o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Komentarz*, pod red. M. Michalaka, Warszawa 2019, Legalis, art. 18, pkt III.6.

¹⁰⁶ K. Jasińska, *Ograniczenia egzekucji sądowej...*, *op. cit.*, s. 157.

¹⁰⁷ T. Targosz, *Komentarz do art. 18, teza 8* [w:] *Prawo Autorskie i prawa pokrewne. Komentarz*, pod red. D. Flisaka, Warszawa 2014, przypis za: K. Jasińska, *Ograniczenia egzekucji sądowej...*, *op. cit.*, s. 158.

Przebieg zajęcia wierzytelności wymagalnych następowałby w trybie ustanowionym przez art. 896 k.p.c., a zajęciu podlegałaby cała suma przypadająca dłużnikowi do wypłaty, w tym wierzytelności przyszłe. Komornik winien zawiadomić dłużnika, że nie wolno mu odbierać żadnego świadczenia z tytułu posiadanej wierzytelności, np. z tytułu opłaty licencyjnej, ani rozporządzać zajętą wierzytelnością i ustanowionym dla niej zabezpieczeniem (art. 896 § 1 pkt 1 k.p.c.)¹⁰⁸. Ponadto komornik powinien skierować wezwanie do podmiotu trzeciego, np. licencjobiorcy jako dłużnika wierzytelności, aby należnego od niego świadczenia nie uiszczał dłużnikowi, lecz złożył je komornikowi lub na rachunek depozytowy Ministra Finansów (art. 896 § 1 pkt 2 k.p.c.), i aby złożył oświadczenie zgodnie z art. 886 § 2 pkt 1 i 2 k.p.c. Jeżeli licencja byłaby udzielona poprzez wydanie pisemnego certyfikatu, wtedy powinien zostać zastosowany art. 901 k.p.c. i zajęcie wierzytelności nastąpiłoby poprzez odebranie dokumentu osobie trzeciej, tj. dłużnikowi wierzytelności. Na mocy art. 900 § 1 zd. 1 k.p.c. zajęcie jest dokonane z chwilą doręczenia wezwania dłużnikowi zajętej wierzytelności, przy czym doręczenie winno nastąpić w formie pisemnej pod adresem siedziby, tj. pod adresem prowadzenia działalności gospodarczej przez osobę fizyczną zgodnie z danymi z rejestru CEIDG albo adresem siedziby spółki prawa handlowego lub zamieszkania dłużnika wierzytelności¹⁰⁹. Zastosowanie w zakresie zawiadomień znajdują przepisy ogólne o doręczeniach (art. 131 i nast. k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Należy również zauważyć, że teoretycznie istnieje możliwość zajęcia z osobna wierzytelności związanych z prawem do korzystania z domeny internetowej oraz prawem do strony internetowej. Zajęcie wierzytelności następowałoby zgodnie z przepisami o egzekucji z innych wierzytelności (art. 895–908 k.p.c.), jednakże szczegółowe omówienie zajęcia tego typu wierzytelności przekracza ramy wyznaczone tematem niniejszego opracowania.

¹⁰⁸ Por. M. Koenner, *Egzekucja z innych wierzytelności...*, *op. cit.*, s. 13–15.

¹⁰⁹ Więcej na ten temat por.: K. Jasińska, *Ograniczenia egzekucji sądowej...*, *op. cit.*, s. 155 i nast.; P.F. Piesiewicz, *Wymagalna wierzytelność...*, *op. cit.*, s. 77 i nast.

5. Podsumowanie

Dynamiczny proces cyfryzacji relacji społecznych powoduje wiele nieznanych dotychczas problemów w stosowaniu prawa. W związku z powstaniem i rozwojem wirtualnych składników majątkowych pojawiły się problemy praktyczne i teoretyczne zarówno w prawie materialnym, jak i procesowym. Na gruncie prawa materialnego problematyczna jest prawidłowa kwalifikacja prawna wirtualnych składników majątkowych, tym bardziej że nie istnieje instytucja własności wirtualnej ani odniesienie odpowiednich instytucji prawa rzeczowego do mienia niematerialnego, jakim są wirtualne składniki majątkowe. Co prawda, w piśmiennictwie funkcjonuje pojęcie własności wirtualnej, jako termin języka prawniczego, i stosuje się je dla ułatwienia dyskursu, ale nie wynika ono z żadnych uregulowań i nie ma charakteru prawnego. Brak dostosowania przepisów do potrzeb współczesnego obrotu gospodarczego powoduje konieczność odwoływania się do istniejących instytucji często na zasadzie analogii, co pozwala na stosowanie obowiązujących regulacji do wirtualnych składników majątkowych. Organy egzekucyjne coraz częściej stają jednak przed problemem prawidłowego zastosowania przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym do zajęcia i egzekucji wirtualnych składników majątkowych. Jak wskazano, zasadniczo wirtualne składniki majątkowe są prawami podmiotowymi względnymi i w zakresie prowadzenia egzekucji zastosowanie znajdą przepisy o egzekucji z innych praw majątkowych oraz egzekucji z innych wierzytelności. W zależności jednak od zajmowanego wirtualnego składnika majątkowego przebieg zajęcia może być odmienny.

STRESZCZENIE **Zajęcie prawa do korzystania z domeny internetowej i prawa do strony internetowej**

Niniejszy artykuł poświęcony jest problematyce zajęcia wirtualnych (cyfrowych) składników majątkowych w postaci prawa do korzystania z domeny internetowej i prawa do strony internetowej. Przedstawiono w nim aspekty techniczne domen internetowych i stron internetowych, a także analizę materialnoprawną przeprowadzoną w celu określenia charakteru prawnego prawa do korzystania z domeny internetowej i prawa do strony internetowej. Następnie zaś poruszono problemy związane z zajęciem analizowanych praw z zastosowaniem uregulowań dotyczących egzekucji z wierzytelności (art. 895 k.p.c. do art. 908¹ k.p.c.) oraz innych praw majątkowych

(art. 909 k.p.c. do art. 912 k.p.c.). Szczegółowo omówiono sposób i skutek zajęcia tych praw, a także uprawnienia i obowiązki wierzyciela i dłużnika. Omówiono również możliwości działania komornika sądowego, z uwzględnieniem właściwości miejscowej oraz jurysdykcji krajowej tego organu.

Słowa kluczowe: domena internetowa, strona internetowa, prawo do strony internetowej, prawo do korzystania z domeny internetowej, zajęcie, egzekucja sądowa, sądowe postępowanie egzekucyjne, prawo majątkowe, wirtualne składniki majątkowe, cyfrowe składniki majątkowe

ABSTRACT **Seizure of Rights to Use an Internet Domain and a Right to a Website**

Oliwier Nowicki, advocate; ORCID: 0009-0001-9681-4273

This article discusses the seizure of virtual (digital) assets in the form of a right to use an Internet domain and a right to a website. It presents technical aspects of Internet domains and websites and analyses material and legal aspects in order to define the legal character of a right to use an Internet domain and a right to a website. Then, it refers to issues related to the seizure of those rights based on debt collection regulations (Art. 895 to 908¹ of the Civil Procedure Code) and other property rights (Art. 909 to 912 of the Civil Procedure Code). The article discusses the method and consequences of the seizure, as well as rights and obligations of a creditor and debtor, in detail. It also analyses actions that can be taken by a bailiff, including the territorial and national jurisdiction of such and authority.

Keywords: Internet domain, website, right to a website, right to use an Internet domain, seizure, court enforcement, court enforcement proceedings, property right, virtual assets, digital assets

Bibliografia/References

Bierć A., *Zarys prawa prywatnego: część ogólna*, Warszawa 2018.

Broniewicz W., *Postępowanie egzekucyjne i egzekucja w sprawach cywilnych*, PiP 1988, nr 8.

Cieślak S., *Egzekucja sądowa z innych praw majątkowych po nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego z dnia 2 lipca 2004 r.*, PPE 2004, nr 7–9.

Fabian E.M., Markiewicz-Hoyda H., *Komentarz do art. 4 ustawy o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych [w:] Ustawa o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych. Komentarz*, pod red. P. Polańskiego, Warszawa 2021, Legalis.

Flaga-Gieruszyńska K., *Komentarz do art. 910² k.p.c. [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. A. Zielińskiego, K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2024, Legalis.

Gliński K. [w:] *Ustawa o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Komentarz*, pod red. M. Michalaka, Warszawa 2019, Legalis.

Gołaczyński J., *Pojęcie i rodzaje umów elektronicznych. Typy umów elektronicznych. Hosting* [w:] *Prawo umów elektronicznych. Zarys systemu*, pod red. J. Gołaczyńskiego, Warszawa 2024, Legalis.

Gołaczyński J., *Umowy przenoszące dobra wirtualne* [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 9. Prawo zobowiązań – umowy nienazwane*, pod red. W.J. Katnera, Warszawa 2023.

Grzybkowski M., Bentyn S., *Kryptowaluty. Dlaczego jeden bitcoin wart będzie milion dolarów?*, Poznań 2018.

Holyst B., Katner W.J. (red.) *Wielka Encyklopedia Prawa. Tom XIV. Prawo handlowe*, Warszawa 2018.

Jankowski J., *Komentarz do art. 805 k.p.c.* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do art. 730–1088*, t. 2, pod red. J. Jankowskiego, Warszawa 2013.

Janowski J., *Elektroniczny obrót prawny*, Warszawa 2008.

Jasińska K., *Ograniczenia egzekucji sądowej z autorskich praw majątkowych*, *Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały* 2017, nr 2(21).

Karkut D., *Własność wirtualna w prawie polskim. Zagadnienie wybrane*, Wrocław 2018.

Klich A., *Komentarz do art. 805 k.p.c.* [w:] *System Postępowania Cywilnego. Tom 8. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2021.

Koenner M., *Egzekucja z innych wierzytelności i innych praw majątkowych*, Sopot 2006.

Korzan K., *Sądowe postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1986.

Korzonek J., *Postępowania egzekucyjne i zabezpieczające. Część II k.p.c.*, t. 1, Kraków 1934.

Krasuski A., Wolska-Bagińska A., Zienkiewicz-Będziemirowska O., *Działania naruszające prawa do domen internetowych*, Warszawa 2021.

Kulski R., *Egzekucja sądowa z udziałów lub akcji w spółce kapitałowej – zagadnienia aktualne* [w:] *Sprawy ze stosunku spółki handlowej w procesie cywilnym i egzekucji sądowej*, pod red. R. Kulskiego, Warszawa 2021.

Łochowski M., *Komentarz do art. 805 k.p.c.* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506–1217*, pod red. T. Szanciły, Warszawa 2023, Legalis.

Mania K., *Domena internetowa jako przedmiot polubownego rozstrzygania sporów*, *Open-Lex* 2016.

Marcinek J. (red.) *Najnowsza encyklopedia powszechna A-Z*, Kraków 2005.

Marciniak A., *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2023.

Marciniak A., *Odmowa wszczęcia egzekucji sądowej*, *M.Prawn.* 2023, nr 9.

Michalska-Marciniak M., *Inne prawa majątkowe według Kodeksu postępowania cywilnego jako przedmiot egzekucji sądowej*, *PPE* 2015, nr 4.

Niewelt M., Marcinkowski O., *Egzekucja z praw własności przemysłowej*, *Palestra* 2018, nr 5.

Niewęglowski A., *Prawa własności przemysłowej w spółkach handlowych* [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 14C. Prawo własności przemysłowej*, pod red. R. Skubisza, Warszawa 2017.

Olaś A., *Odmowa wszczęcia egzekucji po nowelizacji k.p.c. z 9 marca 2023 r. – zagadnienia wybrane*, PPE 2023, nr 6.

Olczak-Dąbrowska D., *Komentarz do art. 1110⁴ k.p.c.* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506–1217*, pod red. T. Szanciły, Warszawa 2023, Legalis.

Piechocki A., *Wielostronne relacje prawne związane z rejestracją i utrzymywaniem nazwy domeny internetowej* [w:] *Domeny internetowe. Teoria i praktyka*, pod red. I. Matusiaka, Warszawa 2020.

Piesiewicz P.F., *Wymagalna wierzytelność z autorskich praw majątkowych jako przedmiot egzekucji w postępowaniu cywilnym*, Zeszyty Naukowe KUL (61) 2018, nr 3(243).

Pietrkowski H., *Komentarz do art. 805 k.p.c.* [w:] *Kodeks Postępowania Cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, pod red. T. Erecińskiego, Warszawa 2016.

Pietrkowski H., *Komentarz do art. 910¹ k.p.c.* [w:] *Kodeks Postępowania Cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, pod red. T. Erecińskiego, Warszawa 2016.

Romańska M., Leśniak O., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2016.

Zelek M., *Umowa o rejestrację domeny internetowej*, Warszawa 2015.

Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2023 roku (III CZP 2/23)¹

Wprowadzenie

W ostatnim czasie w orzecznictwie poruszono ważne zagadnienie dotyczące kwestii sądowego postępowania egzekucyjnego. Sąd Najwyższy² w uchwale z dnia 25 października 2023 r. rozstrzygnął istotny problem, jakim było uczestnictwo wierzyciela dysponującego administracyjnym tytułem wykonawczym w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji sądowej z nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową zabezpieczającą zobowiązanie podatkowe. Głosowana uchwała stanowi przełom, bowiem dotychczas orzecznictwo – poza nielicznymi wyjątkami – stało na stanowisku, że administracyjnemu tytułowi wykonawczemu nie można nadać klauzuli wykonalności w celu zaspokojenia wiarytelności podatkowej w egzekucji sądowej.

W opinii autora niniejszej glosy stanowisko SN jest trafne i zasługuje na aprobatę. Sąd zdecydowanie opowiedział się za zaspokojeniem wierzyciela, trafnie to

¹ Uchwała SN z dnia 25 października 2023 r., III CZP 2/23, OSNC 2024/4/38.

² Dalej: SN.

argumentując. Głosowane orzeczenie podkreśla zmianę podejścia do uczestnictwa w egzekucji sądowej podmiotu posiadającego tytuł egzekucyjny wynikający z przepisów dotyczących postępowania egzekucyjnego w administracji. Poruszono w nim również ważką kwestię, jaką jest występowanie luk konstrukcyjnych w polskim prawie procesowym. Przyjęcie przeciwnej uchwały stałoby w sprzeczności z podstawowymi zasadami egzekucji sądowej i utrzymywałoby lukę prawną ułatwiającą niewypłacalnym dłużnikom unikanie zapłaty należności podatkowych.

Stan faktyczny

W omawianej sprawie Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce przedstawił postanowieniem zagadnienie prawne z dnia 28 grudnia 2022 r. Wynikało ono z rozpatrywania skargi na postanowienie referendarza o oddaleniu wniosku wierzyciela Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego o nadanie klauzuli wykonalności administracyjnemu tytułowi wykonawczemu, stwierdzającemu wierzytelność zabezpieczoną hipoteką przymusową. Tytuł ten określał zobowiązanie podatkowe dłużniczki. W uzasadnieniu postanowienia referendarz odwołał się do uchwały SN z dnia 14 grudnia 2007 r.³, zgodnie z którą niedopuszczalna była droga sądowa dla zaspokojenia należności podatkowych stwierdzonych administracyjnym tytułem wykonawczym.

W toku sądowego postępowania egzekucyjnego doszło do zbycia nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową. Uzyskaną tym samym kwotę ze sprzedaży przedmiotu hipoteki objęto planem podziału sumy. Sąd nadzorujący postępowanie egzekucyjne zmienił postanowieniem plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Złożył on sumę uzyskaną przez wierzyciela przedkładającego administracyjny tytuł wykonawczy na rachunek depozytowy Ministra Finansów.

Sąd Rejonowy, badając skargę na odmowę uwzględnienia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności, stwierdził, że do jej nadania potrzebny jest

³ Uchwała SN z dnia 14 grudnia 2007 r., III CZP 114/07, Lex nr 520415789.

konkretny przepis prawny, zgodnie z art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego⁴. W postanowieniu odwołał się do przepisów, takich jak: art. 784 k.p.c., art. 75 ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁵, art. 38a ordynacji podatkowej⁶ oraz istotnego dla podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości uregulowania art. 1036 § 2 k.p.c. W analizowanych przepisach Sąd Rejonowy nie znalazł bezpośrednich podstaw do nadania klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu pochodzącemu od organu administracji. Jednocześnie zauważył trudności w razie nienadania klauzuli takiemu tytułowi wykonawczemu. Objawiałoby się to między innymi brakiem możliwości egzekucji z nieruchomości na podstawie administracyjnego tytułu wykonawczego, gdyż hipoteka przymusowa wygasła wraz ze sprzedażą na podstawie art. 1000 § 1 k.p.c. Wątpliwości Sądu Rejonowego budziło również pozostawienie wierzyciela bez możliwości zaspokojenia się z majątku dłużnika.

Stanowisko Sądu Najwyższego

Sąd Najwyższy zauważył brak konkretnego przepisu rangi ustawowej, który umożliwiłby nadanie administracyjnemu tytułowi wykonawczemu klauzuli wykonalności, aby wierzyciel mógł uczestniczyć w podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Sąd doszedł do wniosku, że mimo iż w art. 777 § 1 pkt 3 k.p.c. postawiono wymóg istnienia przepisu ustawy, nie odnosiło się to wyłącznie do jednego przepisu. Stwierdził, że *de lege ferenda* powinna istnieć ogólna regulacja ustawowa, która umożliwiłaby skuteczną egzekucję na podstawie administracyjnego tytułu wykonawczego. Odnosząc się do przytoczonych w zagadnieniu prawnym art. 75 u.k.w.h. i art. 38 u.o.p., SN podkreślił, że przepisy te umożliwiają dochodzenie roszczeń podatkowych w ramach egzekucji sądowej. Zauważył również, że brak jest możliwości prowadzenia egzekucji z nieruchomości, gdy egzekucja została wszczęta przez

⁴ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1550 z późn. zm.); dalej: k.p.c.

⁵ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1984); dalej: u.k.w.h.

⁶ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 2383 z późn. zm.); dalej: u.o.p.

inny organ egzekucyjny. Brak możliwości zaspokojenia się wierzyciela dysponującego administracyjnym tytułem wykonawczym, mimo że wierzyciel ten został uwzględniony w planie podziału sumy uzyskanej z nieruchomości, stanowił przeszkodę w skutecznej dla niego egzekucji. Wynikało to z tego, że nie miał możliwości, bez tytułu wykonawczego, uzyskania przypadającej mu sumy ze sprzedaży nieruchomości. Sąd wykluczył też opcję stwierdzenia dochodzonej wierzytelności w postępowaniu cywilnym, z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej. Z tego powodu SN uznał, że administracyjny tytuł wykonawczy w takich okolicznościach powinien być objęty możliwością uzyskania klauzuli wykonalności. Brak przepisów regulujących taką sytuację SN uznał za przejaw konstrukcyjnej luki w prawie.

Wcześniejsze orzecznictwo

Sąd Najwyższy już we wcześniejszych postanowieniach i uchwałach poruszał kwestię dopuszczalności udziału wierzyciela z administracyjnym tytułem wykonawczym w podziale sumy z egzekucji nieruchomości. W postanowieniu z dnia 22 stycznia 2003 r.⁷ SN uznał dopuszczalność przyłączenia wierzyciela do podziału sumy bez potrzeby uzyskania klauzuli wykonalności. To stanowisko było krytykowane przez doktrynę. Według I. Kunickiego było to zbyt duże uogólnienie, gdyż po nowelizacji w 2001 r. ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji⁸, umożliwiającej prowadzenie egzekucji z nieruchomości w ramach administracyjnego postępowania egzekucyjnego, stało się to niemożliwe ze względu na niedopuszczalność drogi sądowej⁹.

Już cztery lata później SN zmienił swoje stanowisko w uchwale III CZP 114/07¹⁰. W jej uzasadnieniu stwierdził, że aby móc podjąć egzekucję sądową, musiałaby być otwarta droga sądowa do dochodzenia tej wierzytelności w postępowaniu cywilnym. Przy istnieniu art. 62 u.p.e.a., który regulował

⁷ Postanowienie SN z dnia 22 stycznia 2003 r., IV CKN 1683/00, Lex nr 78285.

⁸ Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 2505 z późn. zm.); dalej: u.p.e.a.

⁹ I. Kunicki, *Glosa do postanowienia SN z dnia 22 stycznia 2003 r., IV CKN 1683/00*, OSP 2005, nr 1, s. 6.

¹⁰ Uchwała SN z dnia 14 grudnia 2007 r., III CZP 114/07, Lex nr 520415789.

kwestie zbiegów egzekucji w trybie administracyjnym i cywilnym, SN uznał taką możliwość za nieuzasadnioną. Ponadto, odwołał się także do art. 954 pkt 2 k.p.c., który nakazuje doręczenie obwieszczenia między innymi urzędowi skarbowemu. W tym przepisie SN widział wystarczające zabezpieczenie dla wierzyciela z administracyjnym tytułem wykonawczym. W doktrynie zauważa się jednak brak uregulowania terminu takiego doręczenia¹¹. Podkreśla się również niezasadność analogicznego zastosowania art. 955 k.p.c., ze względu na to, że statuuje on tylko termin obowiązkowego upublicznienia ogłoszenia¹². W tej uchwale Sąd Najwyższy uznał, że wszelkie odesłania administracyjnego postępowania egzekucyjnego do sądowego i odwrotnie powinny być wykładane zawężająco¹³.

Ocena obecnego stanowiska Sądu Najwyższego

Głosowana uchwała SN, chociaż trafna, jedynie sygnalizuje pewne kwestie, które należałoby rozwinąć. W szczególności warto pochylić się nad zastosowaniem analogii w przypadku konstrukcyjnej luki w prawie.

Rozróżnia się analogię *iuris* i analogię *legis*. Pierwsza z nich obejmuje przypadki, gdy ustawodawca celowo pominął pewne sytuacje ze względu na wartości, które chciał chronić. Druga z nich obejmuje stany, w których nie można uznać, że – przy założeniu racjonalności ustawodawcy – ustawodawca ominiąłby je uregulowaniami prawnymi. W piśmiennictwie przyjmuje się, że aby móc zastosować analogię, należy znaleźć dwie grupy przepisów, które będą potrzebne do tego procesu – te, które zawierają lukę, oraz te, które mogą być zastosowane w ramach analogii¹⁴.

¹¹ H. Ciepla [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, pod red. T. Wiśniewskiego, Warszawa 2021, s. 76, art. 954.

¹² T. Ereciński, H. Pietrkowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, pod red. T. Erecińskiego, H. Pietrkowski, Warszawa 2016, s. 647, art. 954.

¹³ „Z taką wykładnią harmonizuje również pozostawienie art. 773 k.p.c. i art. 62 u.p.e.a. dotyczących zbiegu egzekucji administracyjnej i sądowej oraz regulacja ograniczeń w razie zbiegu tych dwóch dróg egzekucji (pierwszeństwo przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji). Przepisy te dopuszczają uwzględnienie wiarytelności podatkowych w planie podziału jako wyjątek. Również przepisy ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (art. 115 i nast.) dopuszczają wyjątkowe uwzględnianie w podziale (w egzekucji administracyjnej) wiarytelności podlegających egzekucji sądowej”.

¹⁴ G. Jędrejek, *Wykładnia przepisów prawa cywilnego*, Warszawa 2020, s. 106.

W analizowanym orzeczeniu SN pochylił się nad obiema kwestiami. Po-prawnie uznał, że żaden przepis nie reguluje bezpośrednio kwestii nadania klauzuli wykonalności administracyjnemu tytułowi wykonawczemu i że ist-nieje brak, który uniemożliwia korzystanie z egzekucji sądowej. Przyjął jedno-cześnie, że sformułowanie art. 777 § 1 pkt 3 k.p.c. pozwala na szersze spojrze-nie na wymóg ustawy przy nadaniu klauzuli wykonalności. Podstaw takiego stanowiska można szukać między innymi w monografii M. Walasika, który przyjął, że „analogia jest metodą ustalenia treści normy prawnych, które nie zostały w sposób wyraźny ustanowione w przepisach prawnych, co w zasa-dzie definitywnie wyklucza możliwość budowania modelu tej metody przy uwzględnieniu właściwego samego języka tekstów prawnych”¹⁵. Idąc tropem rozumowania SN, sformułowanie „z mocy ustawy” w przepisie umożliwia akceptację, że to całość materii ustawowej powinna pozwalać na egzekucję sądową na podstawie administracyjnego tytułu wykonawczego. Należy jed-nak zaznaczyć, że część doktryny uznaje, iż przepisy postępowania cywilne-go powinny być wykładane ściśle, zaś odstępstwa powinny być dopuszczane tylko wyjątkowo¹⁶. W przypadku sądowego postępowania egzekucyjnego nie powinno się dopuszczać analogii w użyciu środków przymusu ani przy czyn-nościach egzekucyjnych¹⁷.

Zdaniem autora niniejszej glosy w okolicznościach omawianej uchwały za-chodziła przesłanka do odejścia od literalnej wykładni przepisów k.p.c. W sta-nie faktycznym glosowanego orzeczenia pozbawienie możliwości realnego za-spokojenia wierzyciela stałoby w sprzeczności z jedną z podstawowych zasad postępowania cywilnego, czyli z zasadą dyspozycyjności. Według A. Marci-niaka zasada ta w szczególności przejawia się w dysponowaniu możliwością

¹⁵ M. Walasik, *Analogia w prawie procesowym cywilnym*, Warszawa 2013, s. 369 i nast.

¹⁶ A. Zieliński, *Zasada formalizmu procesowego w nowelizacji Kodeksu postępowania cywilne-go. Zagadnienia wybrane* [w:] *Ewolucja polskiego postępowania cywilnego wobec przemian politycznych, społecznych i gospodarczych. Materiały konferencyjne Ogólnopolskiego Zjazdu Katedr Postępowania Cywilnego Szczecin-Niechorze 29–30.09.2007 r.*, pod red. H. Doleckie-go, K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2009, s. 115.

¹⁷ T. Zembruski, *Funkcje i cele egzekucji sądowej* [w:] *Symbolae Andreae Marciniak dedicatae. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Andrzejowi Marciniakowi*, pod red. J. Jagiely, R. Kulskiego, Warszawa 2022, s. 835.

wszczęcia egzekucji przez wierzyciela oraz umorzenia jej na jego wniosek¹⁸. Wierzyciel jako główny zainteresowany skutecznym postępowaniem egzekucyjnym powinien dążyć do uzyskania świadczenia. Należy też podkreślić, że głównym celem postępowania egzekucyjnego jest właśnie zaspokojenie roszczeń wierzyciela¹⁹. Pomimo zmieniającej się obecnie tendencji w działaniach ustawodawcy nie można zapominać o tym istotnym aspekcie egzekucji sądowej.

Odnosząc się do art. 75 u.k.w.h. i art. 38a u.o.p., słusznie stwierdzono, że przepisy te nie hamują możliwości dochodzenia roszczeń w sądowym postępowaniu egzekucyjnym, a nawet przewidują taką możliwość. Według T. Czecha w przypadku zbiegu egzekucji wierzyciel hipoteczny nie ma nawet wyboru, w którym trybie egzekucji mógłby zrealizować swoje roszczenie²⁰. Przeciwnie, zaspokojenie wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie w trybie egzekucji administracyjnej jest traktowane jako wyjątek²¹. Zauważalne podobieństwo obu trybów w przypadku zbiegu egzekucji pokazuje jednak trafność podejścia SN w kwestii potencjalnych podstaw do uczestnictwa wierzyciela z administracyjnym tytułem wykonawczym w sądowym postępowaniu egzekucyjnym²². Ponadto, zgodnie z art. 1036 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz art. 115c § 1 pkt 2 u.p.e.a., możliwe jest uczestnictwo w podziale sumy uzyskanej z nieruchomości obciążonej hipoteką w podobnych sytuacjach. Adekwatność obu przepisów wskazuje na ich podobny cel, którym jest zaspokojenie wierzyciela.

Analogicznie wyżej wspomniany art. 38a u.o.p. nie wyklucza możliwości dochodzenia wierzytelności na podstawie administracyjnego tytułu wykonawczego w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Przepis ten wprowadza generalną zasadę, że zaspokojenie z nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową zabezpieczającą zobowiązanie podatkowe przeprowadza się na podstawie uregulowań administracyjnego postępowania egzekucyjnego.

¹⁸ A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2023, s. 43.

¹⁹ *Ibidem*, s. 43.

²⁰ T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Tom II. Hipoteka*, Lex/el. 2024, art. 75.

²¹ B. Kucia [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, pod red. M. Frasa, M. Habdas, Warszawa 2021, s. 599, art. 75.

²² *Ibidem*, s. 599.

Powołany przepis przewiduje jednak wyjątek, gdy z przedmiotu hipoteki jest prowadzona egzekucja sądowa. W piśmiennictwie zagadnienie to jest łączone z uwzględnieniem regulacji art. 75 u.k.w.h.²³ Obydwa wskazane przepisy zawierają wyjątki, które podkreślają możliwość wystąpienia przypadków, takich jak w omawianej uchwale, które pozwalają zastosować te regulacje. Jak podał ustawodawca przy wprowadzeniu art. 38a u.o.p., chodziło o rozróżnienie potencjalnych trybów egzekucji²⁴. Nie wyłączono możliwości stosowania sądowego postępowania egzekucyjnego, które określono jako odstępstwo od reguły zaspokojenia w ramach administracyjnej procedury.

Sąd Najwyższy w przedmiotowej sprawie, stosując analogię oraz bazując na wskazanych przepisach, dokonał trafnej oceny stanu faktycznego. Zgodnie z art. 773 § 1 k.p.c. w przypadku zbiegu egzekucji sądowej i administracyjnej do tej samej rzeczy, egzekucję przeprowadza ten organ, który jako pierwszy dokonał zajęcia. Ponadto E. Wengerek wskazywał, że organ administracyjny powinien wyjątkowo korzystać z możliwości zaspokojenia swojego administracyjnego tytułu wykonawczego w egzekucji w trybie administracyjnym i w przypadku zbiegu trybów postulował zastosowanie reguły ogólnej z art. 773 § 1 k.p.c.²⁵ Wykładnia tego przepisu podkreśla, że organ, który pierwszy zajmie rzecz lub prawo majątkowe, prowadzi egzekucję łącznie z obu trybów²⁶. Odwołując się do stanu faktycznego rozpatrywanej uchwały i analizy przepisu art. 773 k.p.c., należy zauważyć, że organ administracyjny nie miał możliwości prowadzenia oddzielnego postępowania egzekucyjnego, gdyż wystąpił tu zbieg postępowań.

Jak uznał SN w omawianej sprawie, brakowało podstawy prawnej, by stwierdzić, że administracyjny tytuł wykonawczy jest samodzielnym tytułem wykonawczym.

²³ M. Derach [w:] *Ordynacja podatkowa 2023. Komentarz*, pod red. A. Mariańskiego, Warszawa 2023, art. 38a, s. 221.

²⁴ S. Babiarsz [w:] *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, S. Babiarsz, B. Dauter, W. Gurba, R. Hauser, A. Kabat, M. Niezgódka-Medek, A. Olesińska, J. Rudowski, Warszawa 2024, s. 371–372, art. 38(a).

²⁵ E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne: komentarz do części II i III k.p.c.* [egzekucje z nieruchomości i ze statków morskich (art. 921–1022), oprac. M. Tyczka; aut. aktual. M. Romańska, D. Czajka], Warszawa 2009, s. 158.

²⁶ D. Zawistowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, pod red. T. Wiśniewskiego, Warszawa 2021, art. 773, s. 228.

Nie zanegował zaś możliwości uznania administracyjnego tytułu wykonawczego za tytuł egzekucyjny. Należy zaznaczyć, że SN już wcześniej dopuścił możliwość uznania niektórych administracyjnych tytułów wykonawczych za tytuły egzekucyjne w rozumieniu k.p.c.²⁷ Administracyjny tytuł wykonawczy spełnia wymogi dla tytułów egzekucyjnych, którym można nadać klauzulę wykonalności. Według E. Wengera, aby określony akt został uznany za tytuł egzekucyjny, powinno zostać spełnionych pięć przesłanek. Akt powinien mieć znamiona dokumentu urzędowego, precyzyjnie oznaczać roszczenie wierzyciela oraz odpowiadający mu obowiązek dłużnika nadający się do postępowania egzekucyjnego, odpowiadać określonym wymogom, których brak może prowadzić do niemożności wszczęcia i prowadzenia egzekucji, stwierdzać obowiązek możliwy do egzekucji oraz powinien mieć zrozumiałą treść²⁸. Zgodnie z art. 27 u.p.e.a. administracyjny tytuł wykonawczy musi spełnić te same przesłanki. W omawianej sprawie wierzyciel miał podstawy do dochodzenia nadania klauzuli wykonalności, aby móc otrzymać swoją należność. Tym samym, w przedstawionej sytuacji wyraźniej widać lukę konstrukcyjną, która – bez zastosowania odpowiednich metod interpretacyjnych przez SN – spowodowałaby pokrzywdzenie wierzyciela (brak możliwości realizacji jego interesów w postępowaniu egzekucyjnym).

Wobec luki prawnej w badanej sprawie uwzględniono również art. 927 i 947 k.p.c., które podtrzymują tezę, że administracyjny tytuł wykonawczy dotyczący wierzytelności podatkowej powinien być objęty możliwością nadania klauzuli wykonalności na podstawie prawa. Artykuł 927 k.p.c. przewiduje niedopuszczalność prowadzenia więcej niż jednej egzekucji z nieruchomości. Podkreślono tym samym, że wolą ustawodawcy nie było prowadzenie odrębnych postępowań, lecz łączenie ich tak, jak w rozważanej uchwale. W związku z art. 922 k.p.c. wierzyciel w osobie naczelnika urzędu skarbowego miał ustanowioną hipotekę przymusową na nieruchomości, która stanowiła zabezpieczenie na poczet zobowiązań podatkowych dłużnika. W piśmiennictwie zaznacza się,

²⁷ Zob. uchwała SN z dnia 16 października 2008 r., III CZP 99/08, Lex nr 520547355.

²⁸ E. Wengerek, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1978, s. 150–151.

że niezależnie od tego, jaką należność zabezpiecza hipoteka, uwzględnia się ją w podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości²⁹. W omawianej uchwale wierzyciel, zgodnie z brzmieniem przepisu, może być uczestnikiem i partycypować w podziale sumy ze sprzedaży nieruchomości.

W uzasadnieniu prawnym uchwały przytoczono również art. 947 § 1 k.p.c., który określa elementy protokołu opisu i oszacowania nieruchomości. Jak wynika ze stanu faktycznego sprawy, komornik w protokole opisu i oszacowania nieruchomości nie stwierdził wadliwości hipoteki przymusowej bądź nie uwzględnił jej w protokole. Konsekwencją tego powinno być uznanie, że wierzyciel był uczestnikiem postępowania z racji posiadania zabezpieczenia na nieruchomości dłużnika. Według A. Marciniaka wierzyciel nie powinien nawet mieć obowiązku składania wniosku co do brania udziału w rozporządzaniu sumą uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości w ramach egzekucji sądowej, gdyż powinno to następować *ex lege*³⁰.

Podział sumy uzyskanej ze sprzedaży w egzekucji sądowej stawia wymagania dla wierzyciela, który ma zabezpieczenie hipoteczne. Musi on posiadać tytuł wykonawczy. Szczególne wątpliwości na tle tego wymogu sprawiała egzekucja sądowa dążąca do zaspokojenia zobowiązania podatkowego z przedmiotu hipoteki przymusowej. Sąd Najwyższy w glosowanej uchwale powziął uzasadnione wątpliwości i słusznie zgłosił potrzebę odpowiednich regulacji nadania klauzuli wykonalności wobec administracyjnego tytułu wykonawczego w takich sytuacjach. Podobne spostrzeżenia wyrażano już wcześniej w orzecnictwie. W wyroku z dnia 17 października 2018 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach stwierdził, że „w sytuacji gdy wypełniona zostaje dyspozycja omawianego art. 38a o.p. *in fine* (czyli z przedmiotu hipoteki prowadzona jest egzekucja przez sądowy organ egzekucyjny), to nie może budzić wątpliwości, iż zaspokojenie się wierzyciela hipotecznego z przedmiotu podatkowej hipoteki przymusowej może nastąpić wyłącznie w trybie cywilnego postępowania egzekucyjnego. W takim wypadku, stosownie do wcześniejszych wywodów,

²⁹ E. Jaceczko [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506–1217*, pod red. O.M. Piaskowskiej, Warszawa 2024, s. 1075, art. 922.

³⁰ A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne...*, *op. cit.*, s. 478.

wszczęcie przez komornika sądowego egzekucji może nastąpić wyłącznie o tytuł wykonawczy stwierdzający zakres zobowiązania tak od strony przedmiotowej jak i podmiotowej, czyli określający dłużnika³¹. Klauzula wykonalności w takim przypadku jawi się jako środek kontrolny.

W piśmiennictwie wskazuje się na niekonsekwencję ustawodawcy odnośnie do kwestii zaspokojenia z przedmiotu hipoteki przymusowej zabezpieczającej zobowiązanie podatkowe. Według A. Adamczuka ta wątpliwość przejawia się w braku określenia, czy art. 38a u.o.p. stanowi przepis szczególny w stosunku do nadania klauzuli wykonalności dla administracyjnego tytułu wykonawczego³². Autor zauważa jednak, że już sam administracyjny tytuł wykonawczy stanowi podstawę do uzyskania sumy ze sprzedaży nieruchomości w egzekucji sądowej. Warto podkreślić, że SN w głosowanej uchwale odszedł od ograniczania wyjątków dopuszczających dochodzenie należności ustalonych w administracyjnych tytułach wykonawczych w ramach egzekucji sądowej³³.

Podsumowanie

Głosowana uchwała SN zasługuje na aprobatę ze względu na podjęcie i rozstrzygnięcie dotychczas nierozwiązanego problemu dotyczącego egzekucji sądowej, który stanowił przeszkodę w prawidłowym stosowaniu regulacji prawnych tej materii. Luka konstrukcyjna w przypadku nadania klauzuli wykonalności administracyjnemu tytułowi wykonawczemu obejmującemu zobowiązanie podatkowe zabezpieczone hipoteką wymagała wypełnienia, co nastąpiło w niniejszym orzeczeniu. Argumenty SN w kwestii zastosowania *analogii legis* były w tej sprawie jak najbardziej trafne. Należy również docenić perspektywiczne podejście SN co do dopuszczenia stosowania analogii, która pozwoliła na zrealizowanie jednego z głównych celów postępowania egzekucyjnego, którym jest zaspokojenie wierzyciela. Ponadto w głosowanej uchwale podkreślono, że ze względu na skuteczność egzekucji dopuszczalne jest odejście od ścisłej wykładni przepisów postępowania cywilnego.

³¹ Wyrok SA w Katowicach z dnia 17 października 2018 r., I ACa 185/18, Lex nr 2609402.

³² A. Adamczuk [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom II. Art. 478–1217*, pod red. M. Manowskiej, Lex/el. 2022, art. 1036.

³³ Zob. uchwała SN z dnia 4 czerwca 2009 r., III CZP 37/09, Lex nr 52059283.

STRESZCZENIE **Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2023 roku (III CZP 2/23)**

Autor w glosie poruszył temat zbiegów egzekucji sądowej i administracyjnej na kanwie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2023 roku (III CZP 2/23). Zaaprobował on pogląd SN o potrzebie odejścia od dotychczasowej linii orzeczniczej dotyczącej niemożności nadania klauzuli wykonalności administracyjnemu tytułowi wykonawczemu obejmującemu zobowiązanie podatkowe zabezpieczone hipoteką. Glosator rozwinął wątek zarysowany w uchwale, dotyczący rozwiązania luki konstrukcyjnej w prawie poprzez wykładnię rozszerzającą art. 777 § 3 k.p.c. w związku z artykułami 75 u.k.w.h. i art. 38 o.p. Podejście SN do tego zagadnienia prawnego zostały ocenione w glosie jako prawidłowe i niezbędne, z uwagi na cel postępowania egzekucyjnego, jakim jest zaspokojenie wierzyciela.

Słowa kluczowe: zbieg egzekucji sądowej i administracyjnej, egzekucja sądowa, egzekucja administracyjna, luka konstrukcyjna w prawie, administracyjny tytuł wykonawczy

ABSTRACT **Comment on the Resolution of the Supreme Court of 25 October 2023 (III CZP 2/23)**

Bartosz Buniowski, student of the 5th year at the Faculty of Law and Administration, University of Warsaw; ORCID: 0009-0000-1041-2760

In the gloss, the author refers to the concurrence of court and administrative enforcement proceedings based on the resolution of the Supreme Court of 25 October 2023 (III CZP 2/23). He approves the Supreme Court's position that it is necessary to abandon the existing standpoint concerning the inability to declare the administrative enforceability of an enforceable title, including a mortgage-backed tax obligation. The author elaborates on the thread aimed at resolving the construction gap in law by enforcing a broadening interpretation of Art. 777 § 3 of the Civil Procedure Code in conjunction with Art. 75 of the Mortgage and Land Register Act and Art. 38 of the Tax Code. The Supreme Court's approach to that legal issues is assessed as correct and necessary, given the purpose of enforcement proceedings, which is to satisfy a debtor.

Keywords: concurrence of court and administrative enforcement proceedings, court enforcement, administrative enforcement, construction gap in law, administrative enforceable title

Bibliografia/References

Adamczuk A. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom II. Art. 478–1217*, pod red. M. Manowskiej, Lex/el. 2022.

Babiarz S. [w:] *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, S. Babiarz, B. Dauter, W. Gurba, R. Hau-ser, A. Kabat, M. Niezgódka-Medek, A. Olesińska, J. Rudowski, Warszawa 2024.

Czech T., *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Tom II. Hipoteka*, Lex/el. 2024.

Derach M. [w:] *Ordynacja podatkowa 2023. Komentarz*, pod red. A. Mariańskiego, Warszawa 2023.

Ereciński T. Pietrzkowski H. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, pod red. T. Erecińskiego, H. Pietrzkowskiego, Warszawa 2016.

Jaceczko E. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506–1217*, pod red. O.M. Piaskowskiej, Warszawa 2024.

Jędrejek G., *Wykładnia przepisów prawa cywilnego*, Warszawa 2020.

Kucia B. [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, pod red. M. Frasa, M. Habdas, Warszawa 2021.

Kunicki I., *Glosa do postanowienia SN z dnia 22 stycznia 2003 r., IV CKN 1683/00*, OSP 2005, nr 1.

Marciniak A., *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2023.

Walasik M., *Analogia w prawie procesowym cywilnym*, Warszawa 2013.

Wengerek E., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne: komentarz do części II i III k.p.c. [egzekucje z nieruchomości i ze statków morskich (art. 921–1022) oprac. M. Tyczka; aut. aktual. M. Romańska, D. Czajka]*, Warszawa 2009.

Wengerek E., *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1978.

Zieliński A., *Zasada formalizmu procesowego w nowelizacji Kodeksu postępowania cywilnego. Zagadnienia wybrane [w:] Ewolucja polskiego postępowania cywilnego wobec przemian politycznych, społecznych i gospodarczych. Materiały konferencyjne Ogólnopolskiego Zjazdu Katedr Postępowania Cywilnego Szczecin-Niechorze 29–30.09.2007 r.*, pod red. H. Doleckiego, K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2009.

Zawistowski D. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, pod red. T. Wiśniewskiego, Warszawa 2021.

Zembrzusi T., *Funkcje i cele egzekucji sądowej [w:] Symbolae Andreae Marciniak dedicatae. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Andrzejowi Marciniakowi*, pod red. J. Jagieły, R. Kulskiego, Warszawa 2022.

Bieg spraw i skuteczność egzekucji sądowej w latach 2006–2023

Cele opracowania

Opracowanie powstało na podstawie sprawozdań MSKom23 za lata 2006–2023¹. Analizie poddano podstawowe mierniki oceny efektywności egzekucji sądowej, takie jak współczynnik opanowania wpływu, czas trwania egzekucji (tzw. zaległość), skuteczność egzekucji. Analizy dokonano w kilku przekrojach, między innymi w podziale na wielkość kancelarii mierzoną wpływem nowych spraw egzekucyjnych oraz w przekroju terytorialnym (w podziale na poszczególne izby). Sformułowano wnioski określające optymalną wielkość kancelarii komorniczych, tak by zapewnić możliwie najszybszą i najskuteczniejszą egzekucję sądową.

Ruch spraw

Ruch spraw (pozostałości z lat poprzednich, wpływ, załatwienia, pozostałości na okres następny) w 2023 roku przedstawione zostały w tabeli 1.

¹ Wszystkie wykresy w tekście opracował komornik sądowy Rafał Fronczek na podstawie danych zawartych w raporcie.

Tabela 1. Ruch spraw w 2023 roku

Zakres czasowy	Ogółem	Kms	Kmp	Km	GKm	Kmn
Pozostało z 2022 roku	7 694 807	175 208	598 485	6 527 922	218 905	174 287
Wpłynęło w 2023 roku	4 250 726	267 273	43 454	3 315 228	177 214	447 557
Załatwiono w 2023 roku	3 977 522	265 460	45 155	3 078 222	161 932	426 753
Pozostało na okres następny	7 968 011	177 021	596 784	6 764 928	234 187	195 091

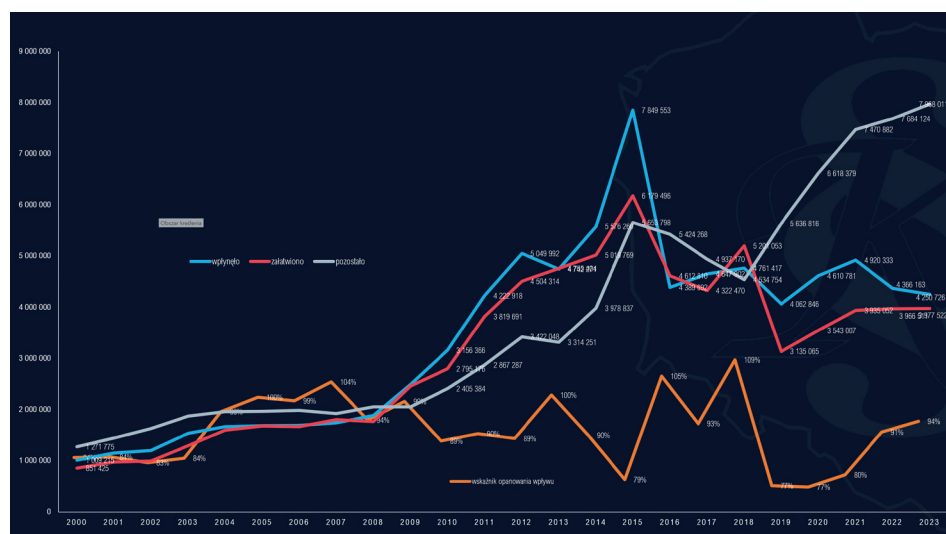
Źródło: MS-Kom23 z 2201 kancelarii za 2023 rok.

Podstawową syntetyczną miarą opisującą ruch spraw w danym okresie jest tzw. współczynnik opanowania wpływu. Miara ta jest wyrażonym w procentach ilorazem liczby spraw załatwionych w danym okresie (3 977 522) do wpływu spraw w badanym okresie (4 250 726). Współczynnik opanowania wpływu za 2023 rok wyniósł 93.57%, co oznacza, że w minionym roku liczba spraw załatwionych ostatecznie była o 6.43% niższa od wpływu spraw. Wskaźnik opanowania wpływu osiągnięty w 2023 roku okazał się o 2.73 p.p. wyższy od rezultatu osiągniętego w roku poprzedzającym. Współczynnik opanowania wpływu za 2023 rok okazał się o 2.40 p.p. wyższy od przeciętnej wartości wskaźnika opanowania notowanej za lata 2000–2023, a wynoszącej 91.17%.

Z tego względu, że liczba spraw załatwionych ostatecznie była niższa od wpływu, wzrosła liczba spraw pozostawionych do dalszej egzekucji, wzrost liczby spraw zaległych wyniósł 273 204, co w ujęciu procentowym oznacza wzrost liczby spraw zaległych o 3.55%.

Wpływ spraw ogółem w 2023 roku wyniósł 4 250 726, co było wartością o 2.64% niższą od wpływu w roku poprzedzającym, jednocześnie wpływ spraw w roku 2023 był o 13.61% niższy od wpływu z roku 2021, o 7.81% niższy od wpływu spraw z roku 2020 oraz o 2.23% wyższy od wpływu z roku 2019. Porównując zatem wpływ spraw w latach 2000–2023 (tj. 24 lata), wpływ spraw w roku 2023 uplasował się na jedenastej pozycji, licząc od wpływu największego do najmniejszego.

Wykres 1. Ruch spraw w latach 2000–2023



Wielkość kancelarii komorniczych

Na podstawie danych pochodzących ze sprawozdań MS-Kom23 wyliczone zostały średnie arytmetyczne i średnie pozycyjne wpływu spraw. Wyznaczone miary pozwalają na scharakteryzowanie przeciętnej wielkości kancelarii komorniczej. Zestawienie tych miar w czasie umożliwia ponadto analizę dynamiki przeciętnego ruchu spraw. Średnie klasyczne i pozycyjne zebrano w tabeli 2.

Tabela 2. Średnie arytmetyczne (średnie klasyczne) i kwartyle (średnie pozycyjne) wpływu spraw w latach 2011–2023

Rok	Średnia	Kwartyl 1	Mediana	Kwartyl 3
2011	4 522	2 146	3 081	4 505
2012	4 795	1 954	2 804	4 250
2013	3 961	1 418	2 295	3 484
2014	4 181	1 325	2 124	3 294
2015	5 613	1 326	2 182	3 562
2016	2 821	1 332	2 110	3 568
2017	2 934	1 336	2 158	3 680
2018	2 661	1 205	2 021	3 588
2019	2 069	1 038	1 836	2 771
2020	2 286	1 143	2 015	2 985
2021	2 340	1 156	2 071	3 065
2022	2 050	1 080	1 723	2 750
2023	1 931	956	1 589	2 659

Źródło: MS-Kom23 za lata 2011–2023.

Tabela 2 jest zestawieniem umożliwiającym między innymi ocenę zmian wielkości kancelarii komorniczych. Analizując dane z tabeli 2, można zaobserwować spadek wielkości kancelarii mierzonej wpływem spraw. W 2023 roku do przeciętnej kancelarii komorniczej trafiło 1 589 spraw, tj. średnio o 7.78% mniej niż w 2022 roku. Należy ponadto zwrócić uwagę, że przeciętny wpływ spraw zaobserwowany w minionym roku był najniższym wpływem w ostatnich 13 latach.

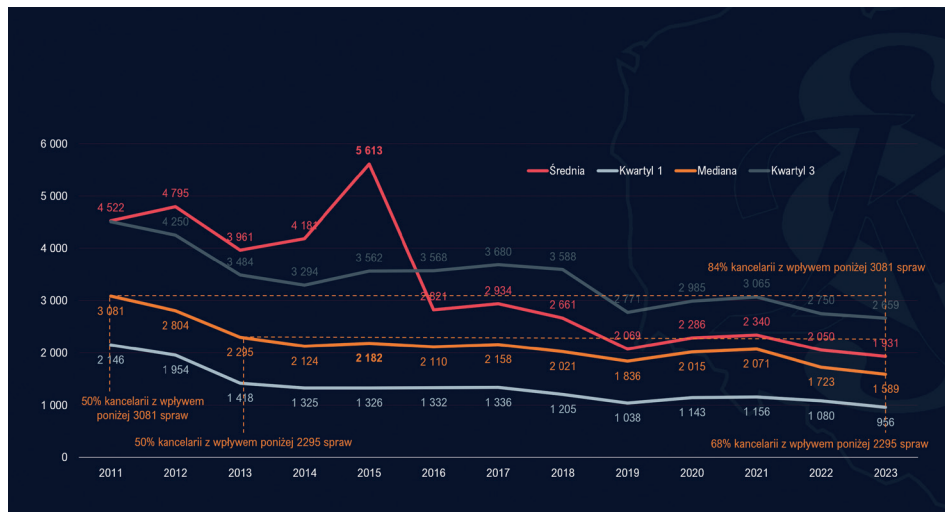
Przeciętna wielkość kancelarii mierzona średnim wpływem, jakkolwiek intuicyjne rozumiana przez każdego, nie jest dobrą miarą wartości przeciętnej. W przypadku występowania asymetrii rozkładu wielkości kancelarii, tutaj tożsamą z asymetrią wpływu wynikającą z koncentracji owego wpływu, właściwymi miarami opisu statystycznego są tzw. pozycyjne miary średnie, przykładowo kwartyle wpływu, raportowane w trzech ostatnich kolumnach tabeli 2.

Kwartył pierwszy (Q_1) jest miarą, która dzieli badaną grupę w proporcji 25% do 75%, kwartył drugi (mediana) dzieli w proporcji 50% do 50%, kwartył trzeci (Q_3) dzieli w proporcji 75% do 25%.

Z zestawienia zawartego w tabeli 2 wynika, że w 2023 roku, w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego, spadła wielkość kancelarii mierzona zarówno średnią arytmetyczną, jak i miarami pozycyjnymi (tj. kwartylami), przy czym spadki kwartyli wynosiły: 11.48%, 7.78%, 3.31%, odpowiednio dla kwartyła pierwszego, mediany, kwartyła trzeciego. W ujęciu procentowym spadek wartości kwartyła pierwszego i drugiego (mediany) okazał się wyższy od spadku odnotowanego dla kwartyła trzeciego, dlatego można wnioskować, że w minionym roku kancelarie małe (i średnie) zanotowały relatywnie najwyższy spadek wielkości. W miarach bezwzględnych kancelarie większe, skupione wielkością wokół trzeciego kwartyła wpływu, zanotowały spadek wpływu przeciętnie o 91 spraw wobec spadku wpływu w kancelariach małych na przeciętnym poziomie 124 spraw.

Porównując wartości kwartyli wpływu zanotowane w 2023 roku z miarami przeciętnymi z lat wcześniejszych, możliwe jest zobrazowanie zmian wielkości kancelarii, które dokonały się w omawianym roku. Aby lepiej zobrazować ten problem, warto porównać medianę wpływu (jako prawdopodobnie najbardziej reprezentatywny z prezentowanych kwartyli) zanotowaną na przykład w 2013 roku z percentylami wpływu zanotowanymi w 2023 roku. Mediana wpływu spraw w 2013 roku wyniosła $Me(rok2013) = 2\,295$, co oznacza, że 50% kancelarii w owym roku zanotowało wpływ mniejszy bądź równy 2 295 sprawom. W 2023 roku wpływ 2 295 spraw stanowił 68 percentyl wpływu, co oznacza, że w minionym roku 68% kancelarii zanotowało wpływ mniejszy bądź równy 2 295 sprawom. Porównując w podobny sposób wpływ z 2011 roku (wartość najwyższa w tabeli 2 odnosząca się do mediany wpływu) z wpływem z roku 2023, okazuje się, że w tym pierwszym okresie 50% kancelarii osiągnęło wpływ nie większy niż 3 081 spraw, natomiast w 2023 roku liczba ta znajduje się w 84 percentylu rozkładu wpływu, co oznacza, że w 2023 roku 84% kancelarii zanotowało wpływ nie większy niż owe 3 081 spraw. Kancelarie są zatem wyraźnie mniejsze niż przed

Wykres 2. Średnie arytmetyczne (średnie klasyczne) i kwartyle (średnie pozycyjne) wpływu spraw w latach 2011–2023



kilkunastoma laty, co dodatkowo w minionym roku potęgowane jest spadkiem wpływu spraw dotyczącym głównie małych kancelarii.

W 2023 roku w 750 kancelariach (34.08% kancelarii) zaobserwowano wzrost wpływu spraw w porównaniu z wpływem zanotowanym w 2022 roku. W tychże kancelariach mediana wzrostu wpływu wyniosła 308, co oznacza, że wśród kancelarii notujących wzrost wpływu połowa kancelarii zanotowała przyrost wpływu spraw nie mniejszy niż 308 spraw, druga połowa kancelarii zanotowała wzrost liczby spraw nie większy niż 308. Średni wzrost wpływu w omawianej grupie kancelarii wyniósł 608 spraw, a średni wpływ spraw w tychże kancelariach mierzony średnią arytmetyczną wyniósł 2 239 spraw, natomiast mierzony medianą osiągnął 2 077 spraw. Łącznie w owych 750 kancelariach wpływ wzrósł o 455 936 spraw w 2023 roku w porównaniu z wpływem z roku poprzedniego.

Jednocześnie w 2023 roku w 1 255 kancelariach (57.02% kancelarii)² zaobserwowano spadek wpływu spraw w porównaniu z wpływem z roku poprzedzającego. W tychże kancelariach mediana spadku wyniosła 302, co oznacza,

² Suma nie wynosi 100%, gdyż nie udało się zidentyfikować wszystkich kancelarii. Część kancelarii została zlikwidowana, ponadto w 2023 roku powstały nowe kancelarie, z których nie wszystkie rozpoczęły faktyczną działalność, wykazując wpływ spraw w roku wynoszący zero, a zatem dla tych jednostek, z przyczyn oczywistych, jeszcze nie można porównywać wpływu w ujęciu rok do roku.

że wśród kancelarii notujących spadek wpływu połowa kancelarii zanotowała ubytek wpływu spraw nie mniejszy niż 302 sprawy, druga połowa kancelarii zanotowała spadek liczby spraw nie większy niż 302. Średni spadek w omawianej grupie kancelarii wyniósł 482 sprawy, a średni wpływ spraw w tychże kancelariach mierzony średnią arytmetyczną wyniósł 1 827 spraw oraz mierzony medianą wyniósł 1 480 spraw. Łącznie w owych 1 255 kancelariach spadek wpływu wyniósł 605 244 sprawy w 2023 roku w porównaniu z wpływem z roku poprzedniego.

Wpływ spraw

Wielkość wpływu nowych spraw ma zasadnicze znaczenie dla funkcjonowania kancelarii komorniczych. Z tego powodu wpływ spraw w 2023 roku zbadano w podziale na poszczególne apelacje (izby); średnie i mediany wpływu prezentowane są na rycinie 1. W nawiasach kwadratowych zamieszczono wyrażone w procentach zmiany średniej i mediany w porównaniu z wartościami notowanymi w roku poprzedzającym, przykładowo zapis Śr: 1744[–6.18%], odnoszący się do wpływu w apelacji warszawskiej, oznacza, że średnia arytmetyczna wpływu w 2023 roku wyniosła 1 744 sprawy i spadła o 6.18% w porównaniu z wpływem z roku poprzedniego; analogicznie należy interpretować zapisy przy medianie wpływu.

Analizując rycinę 1, można zauważyć, że przeciętny wpływ mierzony średnią arytmetyczną spadł w każdej spośród 11 apelacji, przy czym następujące spadki, poczynawszy od najwyższego, odnotowano w apelacjach: wrocławskiej (–8.94%), białostockiej (–7.73%), krakowskiej (–6.50%), katowickiej (–6.32%), warszawskiej (–6.18%), gdańskiej (–6.14%), poznańskiej (–4.89%), rzeszowskiej (–4.73%), lubelskiej (–3.92%), łódzkiej (–2.08%), szczecińskiej (–1.89%).

W podobny sposób zmienił się wpływ przeciętny mierzony medianą. W minionym roku spadł w każdej spośród 11 apelacji, przy czym najwyższe spadki zanotowano kolejno w apelacjach: katowickiej (–11.94%), łódzkiej (–10.43%), lubelskiej (–9.57%), wrocławskiej (–9.53%), białostockiej (–7.91%), warszawskiej (–6.87%), szczecińskiej (–4.98%), krakowskiej (–4.79%), gdańskiej (–4.47%), poznańskiej (–2.76%), rzeszowskiej (–2.58%).

Rycina 1. Średnia i mediana wpływu spraw w 2023 roku w apelacjach



Źródło: MS-Kom23 za lata 2022 i 2023.

Oprócz ryciny nr 1 mapującej dynamikę zmian wielkości kancelarii, dodatkowo w tabeli 3 zebrano dane odnoszące się do przeciętnego wpływu mierzonego średnią arytmetyczną i medianą w latach 2019–2023 (zakres czasowy ograniczony jest rozmiarami tabeli). W zamyśle autora miary zawarte w tabeli 3 pozwalają zidentyfikować obszary, gdzie geograficznie notuje się skrajne wielkości wpływu, dodatkowo na podstawie zestawień zebranych w tabeli można monitorować zmiany wpływu przeciętnego. Maksymalne i minimalne wartości średniej i mediany wyróżnione zostały odpowiednio kolorami niebieskim i czerwonym.

Tabela 3. Średnia arytmetyczna i mediana wpływu spraw w latach 2019–2023 w apelacjach

Sąd Apelacyjny	Średni wpływ spraw w latach					Mediana wpływu spraw w latach				
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
Białystok	2 155	2 340	2 359	2 147	1 981	2 006	2 138	2 238	1 946	1 792
Gdańsk	2 532	2 810	2 874	2 424	2 275	2 417	2 636	2 710	2 189	2 091
Katowice	2 332	2 599	2 696	2 371	2 221	2 062	2 260	2 301	2 001	1 762
Kraków	1 808	2 055	1 981	1 738	1 625	1 579	1 898	1 840	1 521	1 448
Lublin	1 663	1 908	1 843	1 579	1 517	1 445	1 690	1 697	1 305	1 180
Łódź	1 928	2 192	2 225	1 916	1 876	1 679	1 913	1 804	1 524	1 365
Poznań	2 303	2 533	2 620	2 228	2 119	2 115	2 468	2 655	2 130	2 071
Rzeszów	1 376	1 477	1 435	1 245	1 186	1 200	1 348	1 296	1 083	1 055
Szczecin	2 357	2 530	2 575	2 219	2 177	2 247	2 359	2 417	2 146	2 039
Warszawa	1 564	1 669	1 903	1 859	1 744	1 261	1 280	1 426	1 265	1 178
Wrocław	2 346	2 501	2 558	2 259	2 057	2 348	2 284	2 422	2 056	1 860
Min.	1 376	1 477	1 435	1 245	1 186	1 200	1 280	1 296	1 083	1 055
Maks.	2 532	2 810	2 874	2 424	2 275	2 417	2 636	2 710	2 189	2 091

Źródło: sprawozdania MS-Kom23 za lata 2019-2023.

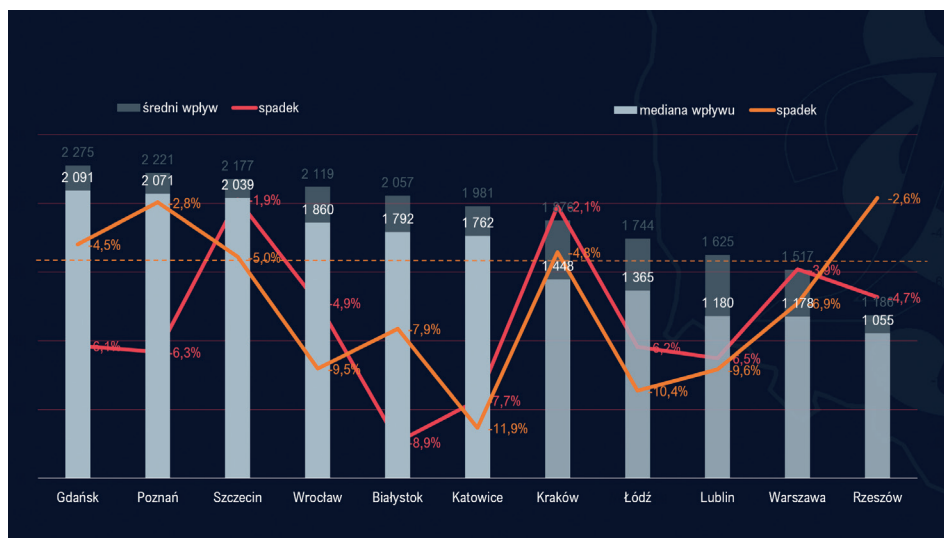
Z zestawienia zamieszczonego w tabeli 3 wynika, że w minionym roku, niezależnie od sposobu pomiaru, przeciętnie najmniejsze kancelarie umiejscowione były w apelacji rzeszowskiej. Kancelarie największe z wpływem przeciętnym, niezależnie od sposobu pomiaru (średnią arytmetyczną bądź medianą), przypadły na apelację gdańską.

Warto w tym miejscu przypomnieć, że wpływ spraw cechuje się silną asymetrią, dlatego średnia arytmetyczna nie jest dobrą miarą wartości przeciętnej. O ile w celach informacyjnych warunkowo można ją stosować do całej populacji (por. tabela 2), o tyle przy segmentacji (podziale na apelacje) wpływ wartości nietypowych na średnią arytmetyczną jest coraz większy, w takim przypadku wnioskowanie o wartości przeciętnej powinno być prowadzone na podstawie miar pozycyjnych, jak na przykład mediana raportowana w prawej części tabeli 3.

W 2023 roku, dokładnie tak jak w roku poprzedzającym, w apelacjach: rzeszowskiej, warszawskiej, lubelskiej, łódzkiej i krakowskiej zanotowano mediany wpływu niższe niż mediana wpływu krajowego (1 589 spraw). Zatem w wymienionych apelacjach większość kancelarii zanotowała wpływ niższy niż 1 589 spraw w roku. W pozostałych apelacjach: białostockiej, gdańskiej, katowickiej, poznańskiej, szczecińskiej i wrocławskiej mediana wpływu była wyższa niż mediana wpływu ogólnokrajowego, zatem w wymienionych apelacjach większość kancelarii zanotowała wpływ roczny przekraczający 1 589 spraw.

W tej części analizy warto pokusić się o próbę oceny wpływu regulacji ograniczających możliwość przyjmowania spraw z wyboru wierzyciela na zróżnicowanie wielkości kancelarii w apelacjach. Podstawową miarą zróżnicowania (dyspersji, rozproszenia)³ jest pierwiastek z wariancji, zwany odchyleniem standardowym, oraz wyrażony w procentach współczynnik zmienności, będący ilorazem odchylenia standardowego i średniej. Szczególnie atrakcyjna wydaje się ta ostatnia miara, bowiem – abstrahując od jednostek pomiaru – pozwala interpretować rozproszenie w procentach. W 2015 roku, kiedy nie obowiązywały jeszcze regulacje ograniczające ruch spraw z wyboru wierzyciela, współczynnik zmienności wpływu pomiędzy apelacjami wyniósł 97.37%, co jest wartością wysoką, świadczącą o dużym zróżnicowaniu wpływ spraw między apelacjami. Po wprowadzeniu w roku 2016 przepisów ograniczających możliwość przyjmowania spraw z wyboru wierzyciela, współczynnik zmienności spadł do poziomu 26.46%, co oznacza istotne zredukowanie zróżnicowania wpływu przeciętnego, a zatem zredukowanie zróżnicowania wielkości kancelarii pomiędzy izbami. Wynik roku 2016 można traktować jako statystyczne potwierdzenie działania regulacji zapobiegających nielimitowanemu wpływowi spraw z wyboru jako rozwiązań sprzyjających ujednolicaniu

³ Odchylenie standardowe, czyli pierwiastek z wariancji, jest podstawową miarą zróżnicowania (rozproszenia, dyspersji). Odchylenie standardowe interpretowane jest jako średnie odchylenie od wartości średniej. Współczynnik zmienności (w istocie iloraz odchylenia standardowego i średniej wyrażone w ujęciu procentowym) jest w przybliżeniu interpretowany jako średnie odchylenie od średniej wyrażone w procentach. Ujęcie procentowe rozproszenia umożliwia bezpośrednie porównywanie rozproszenia wpływu spraw w apelacjach i sądach rejonowych silnie zróżnicowanych ze względu na ów wpływ.

Wykres 3. Średnia arytmetyczna i mediana wpływu spraw w latach 2019–2023 w apelacjach

wielkości kancelarii. Wartość współczynnika zmienności za rok 2023 wyniosła 17.11%, była więc niższa niż wartość 26.46% z roku 2016, ale jednocześnie niższa niż 17.23% z roku 2022, co wskazuje na nieznaczny spadek zróżnicowania wielkości kancelarii pomiędzy izbami w roku 2023 w porównaniu ze zróżnicowaniem wpływu z roku poprzedzającego, a także spadek zróżnicowania wpływu średniego w porównaniu z latami poprzednimi. Jeszcze raz należy podkreślić, że powyższe wnioski odnoszą się do dyspersji wpływu między poszczególnymi izbami i spadek tej dyspersji oznacza powolne upodabnianie się wielkości kancelarii na poziomie agregacji izb komorniczych (co może, ale nie musi przenosić się na poziom poszczególnych kancelarii – por. tabela 4).

Podobną analizę dyspersji wpływu można przeprowadzić dla wpływu spraw do kancelarii w poszczególnych apelacjach (izbach), badając rozproszenie wpływu pomiędzy kancelariami tychże izb. Miary umożliwiające ocenę zróżnicowania wpływu, tj. odchylenie standardowe i współczynnik zmienności za lata 2019–2023 zawarto w tabeli 4. Maksymalne i minimalne wartości miar rozproszenia wyróżnione zostały odpowiednio kolorami niebieskim i czerwonym.

Tabela 4. Dyspersja wpływu spraw w latach 2019–2023 w apelacjach

Sąd Apelacyjny	Odchylenie standardowe					Współczynnik zmienności				
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
Białystok	1 660	1 670	1 325	1 160	1 216	79.2%	65.4%	56.2%	54.0%	61.4%
Gdańsk	1 864	2 404	1 904	1 733	1 529	80.5%	78.9%	66.2%	71.5%	67.2%
Katowice	2 523	2 977	1 994	1 819	1 590	80.9%	84.4%	73.7%	76.7%	71.6%
Kraków	1 575	1 861	1 302	1 128	1 066	76.8%	76.6%	65.1%	64.3%	65.3%
Lublin	1 929	1 688	1 096	1 064	1 058	91.5%	75.9%	58.8%	66.7%	69.7%
Łódź	4 987	4 633	1 487	1 380	1 608	190.2%	159.8%	66.5%	71.3%	85.3%
Poznań	1 735	2 138	1 367	1 258	1 179	73.7%	70.9%	52.2%	56.1%	55.3%
Rzeszów	1 632	1 677	873	790	791	99.4%	87.7%	60.2%	63.5%	66.7%
Szczecin	2 031	2 396	1 556	1 327	1 211	78.6%	74.5%	58.9%	58.3%	55.2%
Warszawa	9 926	8 950	1 539	2 002	1 721	316.8%	333.7%	80.9%	107.1%	98.2%
Wrocław	3 410	3 447	1 557	1 487	1 404	104.5%	95.4%	60.1%	65.5%	68.0%
Min.	1 575	1 670	873	790	791	73.7%	65.4%	52.2%	54.0%	55.2%
Maks.	9 926	8 950	1 994	2 002	1 721	316.8%	333.7%	80.9%	107.1%	98.2%

Źródło: Sprawozdania MS-Kom23 za lata 2019–2023.

Współczynnik zmienności wyszczególniony w prawej części tabeli 4 wskazuje na silne zróżnicowanie wpływu spraw w 2023 roku w kancelariach poszczególnych apelacji. Przy czym, o ile w przypadku apelacji takich jak szczecińska czy poznańska można mówić o silnym zróżnicowaniu, o tyle w przypadku apelacji warszawskiej jest to zróżnicowanie bardzo silne, wyraźnie wskazujące, że w apelacji tej współlistnieją kancelarie bardzo duże i bardzo małe.

Współczynnik zmienności raportowany po prawej stronie tabeli 4 wskazuje na spadek zróżnicowania wpływu spraw w 2023 roku w porównaniu z wpływem notowanym w roku 2022 w apelacjach gdańskiej, katowickiej, poznańskiej, szczecińskiej, warszawskiej. W pozostałych apelacjach, tj. białostockiej, krakowskiej, lubelskiej, łódzkiej, rzeszowskiej oraz wrocławskiej dyspersja wpływu spraw, mierzona współczynnikiem zmienności, mimo że i tak była wysoka, dodatkowo wzrosła. Oznacza to, że w wymienionych apelacjach, w ujęciu procentowym, wzrosło średnie odchylenie wpływu spraw od wartości średniej w porównaniu z odchyleniem wpływu notowanego w roku poprzedzającym; wzrosło zatem zróżnicowanie wielkości kancelarii w stosunku do poziomu przeciętnego.

Oprócz dyspersji wpływu w poszczególnych apelacjach odpowiednie miary rozproszenia obliczono dla wpływu spraw notowanego w kancelariach działających przy sądach rejonowych, czyli zbadano rozproszenie wpływu spraw w poszczególnych rewirach⁴. Dziesięć sądów rejonowych o najwyższym zróżnicowaniu wpływu umieszczono w wierszach od 1 do 10, dziesięć sądów rejonowych o najmniejszej dyspersji wpływu znajduje się w wierszach do 11 do 20 w tabeli 5.

Tabela 5. Dyspersja wpływu spraw w 2023 roku w wybranych sądach rejonowych

L.p.	Sąd Rejonowy	Średni wpływ	Odchylenie standardowe	Współczynnik zmienności	Rozstęp maks.–min.	Liczba kancelarii
1	Łódź-Śródmieście	2 275	3 086	135.6%	11 671	26
2	Wołomin	1 709	2 300	134.6%	9 678	17
3	Warszawa Praga-Południe	1 593	2 129	133.6%	10 600	26
4	Wągrowiec	1 883	2 283	121.3%	5 053	4
5	Otwock	1 918	2 203	114.9%	7 192	8
6	Chełm	1 268	1 382	109.0%	3 500	9
7	Warszawa-Mokotów	1 918	2 079	108.4%	7 606	25
8	Wyszków	1 652	1 733	104.9%	4 966	8
9	Warszawa Praga-Północ	1 639	1 701	103.8%	6 411	19
10	Wołów	1 442	1 470	101.9%	3 458	4
11	Nakło n/Notecią	2 184	447	20.5%	880	3
12	Jarosław	1 467	289	19.7%	576	3
13	Sierpc	1 451	282	19.4%	560	3
14	Lubliniec	1 472	283	19.2%	565	3
15	Wałcz	1 946	346	17.8%	623	3
16	Mysłibórz	1 802	259	14.4%	570	4
17	Kępno	1 316	186	14.1%	332	3
18	Ciechanów	2 816	384	13.6%	671	3
19	Augustów	1 343	165	12.3%	301	3
20	Grodzisk Wielkopolski	2 940	179	6.1%	413	4

Źródło: sprawozdania MS-Kom23 za 2023 rok.

⁴ Obliczono odchylenia standardowe, współczynniki zmienności oraz rozstępy, będące różnicami między wpływem maksymalnym a minimalnych w danym rewirze. Miary rozproszenia obliczono dla sądów rejonowych, przy których działa co najmniej trzech komorników. Jest to spowodowane względami statystycznymi, gdyż miary rozproszenia wymagają odpowiedniej minimalnej liczności badanej zbiorowości.

Dziesięć pierwszych wierszy tabeli wskazuje rewiry (sądy rejonowe) o skrajnie wysokim zróżnicowaniu wpływu, dodatkowo w pierwszych dziesięciu rewirach średnie odchylenie od wartości średniego wpływu (tj. odchylenie standardowe) przekracza wartość średniej arytmetycznej. W tych rewirach współlistnieje wiele kancelarii o małym wpływie wraz z niewielką liczbą kancelarii o bardzo dużym wpływie.

Przeciwieństwem tego są rewiry w wierszach od 11 do 20, cechujące się niewielką dyspersją wpływu, co oznacza istnienie kancelarii o podobnym wpływie, niewiele różniącym się od wpływu średniego w tychże rewirach.

Koncentracja wpływu

Zmianom wielkości kancelarii towarzyszył proces zmian koncentracji wpływu nowych spraw w kancelariach dużych. Szczegóły obrazujące zmiany koncentracji prezentowane są w tabeli 6.

Tabela 6. Koncentracja wpływu spraw

Rok	Odsetek największych kancelarii		
	10%	20%	30%
2006	20.50%	33.80%	46.20%
2007	19.00%	32.90%	45.10%
2008	27.10%	40.40%	51.30%
2009	31.80%	45.24%	56.15%
2010	34.10%	46.90%	57.30%
2011	40.44%	53.07%	63.08%
2012	47.82%	59.30%	68.14%
2013	49.78%	61.19%	69.94%
2014	54.68%	65.25%	73.18%
2015	64.51%	73.06%	79.47%
2016	30.53%	47.13%	59.68%
2017	30.46%	47.20%	59.81%
2018	28.29%	46.08%	59.59%
2019	24.48%	40.34%	53.76%
2020	24.77%	40.69%	53.81%
2021	24.82%	40.72%	53.87%
2022	26.08%	42.23%	55.63%
2023	25.82%	42.42%	56.11%

Źródło: sprawozdania MS-Kom23 za lata 2006–2023.

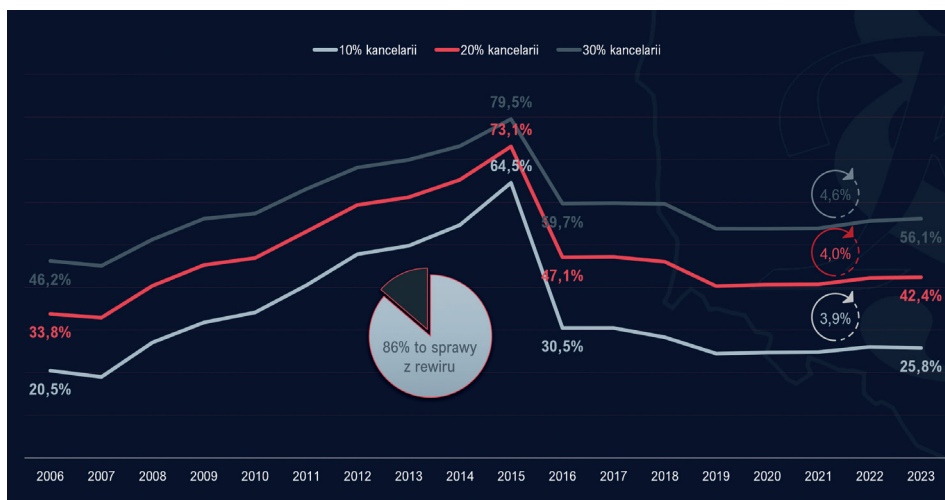
Z zestawień zawartych w tabeli 6 wynika, że w 2006 roku do 10% największych kancelarii komorniczych wpłynęło 20.50% ogółu nowych spraw do załatwienia. W rekordowym 2015 roku do 10% największych kancelarii wpłynęło 64.51% z ogólnego wpływu nowych spraw, w 2023 roku do 10% największych kancelarii wpłynęło 25.82% ogólnego wpływu nowych spraw. Ten ostatni wynik oznacza, że 10% największych kancelarii skoncentrowało ponad 1/4 ogólnego wpływu spraw w minionym roku. Wskaźnik koncentracji za 2023 rok jest nieznacznie niższy od wskaźnika wyliczonego na podstawie danych za rok 2022, a ustabilizowanie miary koncentracji w latach ubiegłych (tj. latach 2019–2023) sugeruje, że obowiązujące przepisy wyczerpały możliwości regulacji w zakresie ograniczania nierównomierności rozkładu wpływu spraw.

Warto dodać, że 10% największych kancelarii dysponuje ponad 1/4 ogólnego wpływu, czyli ma do dyspozycji 1 097 530 spraw, z czego 946 809 spraw to sprawy pochodzące z macierzystych sądów rejonowych, wpływ lokalny w tych kancelariach stanowi jednocześnie 27.69% ogólnego wpływu spraw lokalnych notowanych w kraju. Kancelarie te są zatem duże nie z powodu wpływu spraw z wyboru wierzyciela. Źródłem ich wielkości są przede wszystkim sprawy pochodzące z rodzimych rewirów (sądów rejonowych).

Na wpływ spraw w owych 10% największych jednostek przypada ponadto 150 721 spraw pochodzących z wyboru wierzyciela, stanowi to jednocześnie 18.12% ogólnego wpływu spraw z wyboru (w ujęciu procentowym ich wpływ stanowi mniejszy odsetek od odsetka wpływu spraw pochodzących z rewiru), sprawy z wyboru wierzyciela nie stanowią zatem dominującego źródła wpływu spraw w dużych kancelariach. Jest to wyraźna zmiana w porównaniu z latami minionymi, kiedy kancelarie duże kumulowały wpływ tychże spraw.

Na podstawie powyższego zestawienia (zob. tabela 6) należy stwierdzić, że koncentracja wpływu spraw w dużych kancelariach nadal istnieje, nie jest jednak powodowana ruchem spraw z wyboru wierzyciela. Odpowiednie regulacje spowodowały wyraźny spadek koncentracji wpływu w porównaniu z koncentracją obserwowaną w latach poprzedzających rok 2016. Jednostki duże istnieją z powodu koncentracji rodzimego wpływu spraw pochodzącego z właściwości danego sądu rejonowego, przy którym kancelarie takie działają.

Wykres 4. Koncentracja wpływu



Z uwagi na rozmiar kancelarii największych, a zatem i specyfikę ich funkcjonowania oraz specyfikę wpływu spraw trafiających do egzekucji, istnieje możliwość koncentracji w jednostkach największych spraw trafiających do ponownej egzekucji, czyli spraw pochodzących z tzw. reegzekucji. Wnioskowanie w tym zakresie może być prowadzone na podstawie danych ze sprawozdania MSKom23, z zastrzeżeniem niedoskonałości tak pozyskanych danych, gdyż jak wynika z przepisów prawa, komornik otrzymuje informację o reegzekucji jedynie wtedy, gdy w sprawie egzekucyjnej wcześniej inny komornik wyegzekwował przynajmniej część należności. W pozostałych przypadkach (przy braku częściowej egzekucji należności) informacja o tym, czy dana sprawa egzekucyjna była już przedmiotem egzekucji, może, ale nie musi być odnotowana. Sprawozdawczość MS-Kom23 jest zatem w tym zakresie niedoskonała. Niemniej – z sygnalizowanymi zastrzeżeniami – na podstawie dostępnych danych można oszacować udział spraw pochodzących z reegzekucji w ogólnym wpływie spraw. W 2023 roku reegzekucja stanowiła 4,63% ogólnego wpływu spraw (co okazało się wartością wyższą o 0,68 p.p. od wyniku roku poprzedzającego, co oczywiście oznacza realny wzrost reegzekucji). W 2023 roku 10% największych kancelarii zanotowało 3,85% spraw pochodzących z reegzekucji, 20% największych kancelarii zanotowało 3,99% spraw

pochodzących z reegzekucji. Wraz ze spadkiem wielkości kancelarii odsetek reegzekucji rósł do 4.63%, czyli wartości notowanej w całej populacji (wzrost wielkości kancelarii z 10% do 20% i dalej oznacza, że do puli kancelarii wchodzi więcej coraz mniejszych jednostek). Można zatem zauważyć, że duże kancelarie cechują się proporcjonalnie niższym wpływem spraw pochodzących z reegzekucji w porównaniu z jednostkami mniejszymi, a zatem reegzekucja nie jest źródłem zwiększonego wpływu spraw w kancelariach największych.

Koncentracja wpływu może być rozpatrywana nie tylko w kontekście gromadzenia wpływu spraw przez wybraną grupę (dużych) kancelarii, ale również w kontekście gromadzenia wpływu spraw w określonych apelacjach. W tabeli 7 zebrano dane ukazujące procentowy udział wpływu spraw oraz procentowy udział kwot należnych do wyegzekwowania (tzw. przypis) przypadających na poszczególne apelacje.

Tabela 7. Frakcja wpływu spraw w apelacjach

Sąd Apelacyjny	Frakcja wpływu spraw w latach					Frakcja przypisu w latach				
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
Białystok	5.1%	5.4%	5.8%	5.8%	6.0%	5.1%	4.4%	3.9%	5.0%	4.8%
Gdańsk	15.0%	15.7%	15.2%	14.7%	14.6%	13.5%	13.2%	11.1%	14.4%	12.3%
Katowice	15.7%	15.7%	15.9%	16.0%	15.7%	14.9%	16.0%	11.0%	14.3%	13.9%
Kraków	8.5%	9.0%	8.5%	8.7%	9.0%	8.6%	7.7%	9.6%	8.4%	8.6%
Lublin	6.4%	6.7%	6.7%	6.8%	6.9%	6.1%	6.4%	4.9%	6.3%	5.6%
Łódź	9.8%	10.2%	9.9%	9.5%	9.4%	8.8%	8.8%	6.9%	9.1%	7.7%
Poznań	8.7%	8.0%	8.7%	9.2%	8.4%	7.7%	7.8%	27.4%	8.5%	6.6%
Rzeszów	2.8%	2.8%	2.8%	2.9%	2.9%	2.5%	3.2%	2.0%	3.1%	2.5%
Szczecin	6.4%	6.3%	6.0%	5.9%	6.3%	5.6%	5.4%	4.2%	4.7%	4.9%
Warszawa	9.2%	8.3%	8.1%	8.6%	8.7%	16.5%	16.7%	11.3%	16.5%	23.9%
Wrocław	12.4%	12.0%	12.4%	12.1%	12.1%	10.7%	10.4%	7.6%	9.7%	9.1%
Min.	2.8%	2.8%	2.8%	2.9%	2.9%	2.5%	3.2%	2.0%	3.1%	2.5%
Maks.	15.7%	15.7%	15.9%	16.0%	15.7%	16.5%	16.7%	27.4%	16.5%	23.9%

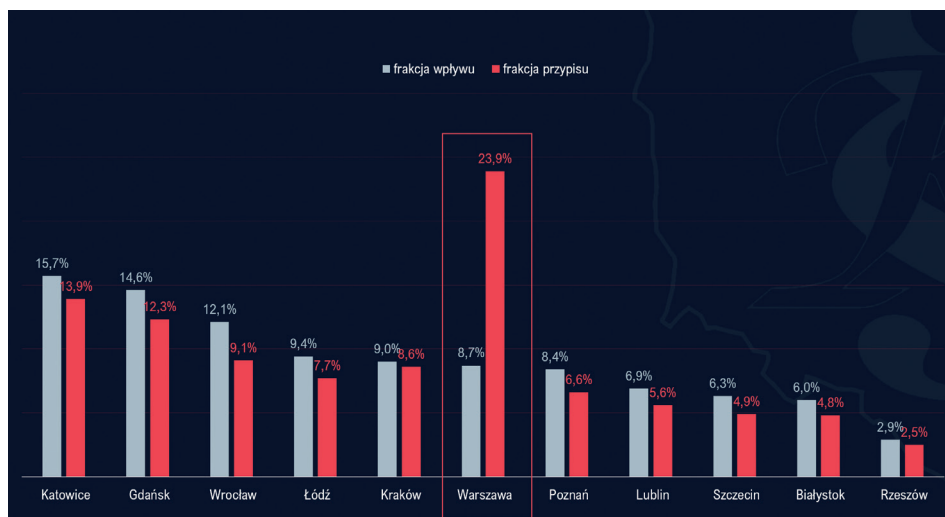
Źródło: sprawozdania MS-Kom23 za lata 2019–2023.

Z zestawienia zawartego w tabeli 7 wynika, że w 2023 roku 15.7% spraw spośród ogólnego wpływu przypadło kancelariom apelacji katowickiej, w tym

samym czasie kancelariom apelacji rzeszowskiej przypadło 2.9% spośród ogólnego wpływu spraw. Jednocześnie na owe 15.7% spraw z apelacji katowickiej przypa-
dło 13.9% kwot należnych do wyegzekwowania, koncentracja wpływu spraw była
więc wyższa niż koncentracja przypisu (tj. koncentracja kwot należnych do wy-
egzekwowania), co oznacza, że sprawy trafiające do egzekucji w apelacji katowic-
kiej dotyczyły roszczeń o niższe kwoty niż typowe przeciętne sprawy egzekucyjne
w kraju. Taką samą zależność zaobserwować można w apelacjach: białostockiej,
gdańskiej, krakowskiej, lubelskiej, łódzkiej, poznańskiej, rzeszowskiej, szczeciń-
skiej i wrocławskiej – w wymienionych apelacjach, co do zasady, do egzekucji tra-
fiają sprawy o kwoty niższe niż przeciętne roszczenia w kraju.

Odwrotną zależność obserwuje się w apelacji warszawskiej, gdzie 8.7% spraw
wygenerowało 23.9% kwot należnych do egzekucji w roku 2023, co oczywiście
oznacza, że są to spraw o kwoty wyższe niż średnie roszczenie w kraju.

Wykres 5. Frakcja wpływu spraw w apelacjach



Szybkość egzekucji

Zmiany wielkości kancelarii oraz zmieniająca się koncentracja wpływu
spraw w dużych jednostkach musiały wywierać określony efekt na szybkość
egzekucji. Szybkość mierzona jest tzw. czasem trwania egzekucji; zamiennie

dla czasu trwania egzekucji używa się określenia „zaległość”⁵. Czas trwania egzekucji jest to iloraz liczby spraw niezadowolonych (pozostawionych do dalszej egzekucji) notowanych na koniec rozpatrywanego okresu i przeciętnego miesięcznego wpływu spraw do kancelarii w rozpatrywanym okresie (roku lub półroczu; wyłącza się sprawy o roszczenia powtarzalne, nie wlicza się również spraw z repertorium Kmn, jak również nie wlicza się spraw, w których komornik odmówił wszczęcia egzekucji lub w których nastąpił zwrot wniosku). Tak wyliczony czas trwania egzekucji może być interpretowany jako przeciętny, wyrażony w miesiącach, czas niezbędny do wyegzekwowania należności, umorzenia sprawy lub zadowolienia jej w inny sposób. Może być również interpretowany jako przeciętna miesięczna zaległość, czyli czas niezbędny na załatwienie wszystkich spraw zaległych, przy założeniu, że do kancelarii nie wpływają żadne nowe sprawy. Oczywiście jest, że im niższy czas trwania egzekucji (niższa zaległość), tym korzystniejszy opis procesu egzekucji sądowej ukazuje ta miara. Czasy trwania egzekucji za lata 2011–2023 zawarto w tabeli 8.

Tabela 8. Czas trwania egzekucji (zaległość)

Rok	Czas trwania egzekucji (zaległość)			
	Kms	Km	GKm	Kms+Km+GKm
2011	4.5	6.8		6.7
2012	4.2	6.9		6.7
2013	4.3	7.2		7.0
2014	4.3	7.5		7.3
2015	4.3	7.9		7.8
2016	4.6	14.0		13.4
2017	4.7	11.8		11.3
2018	4.9	10.4		10.1
2019	6.9	16.3	6.8	15.1
2020	7.8	17.3	10.5	16.5
2021	7.3	19.0	12.8	18.0
2022	7.6	22.7	15.2	21.3
2023	7.9	24.8	16.0	23.2

Źródło: obliczenia na podstawie MS-Kom23 za lata 2011–2023.

⁵ Termin „zaległość” użyty został przez ustawodawcę – por. art. 8 ust. 8 ustawy o komornikach sądowych.

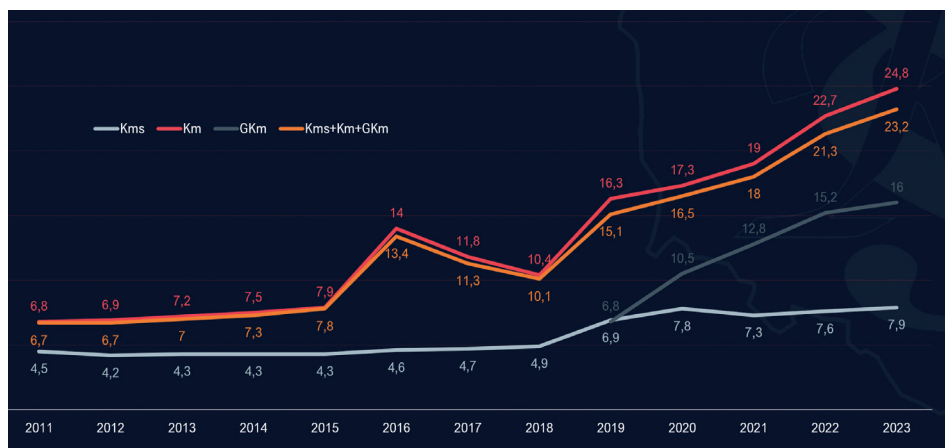
Z zestawienia umieszczonego w tabeli 8 wynika, że w 2023 roku przeciętna sprawa z repertorium Km była załatwiana w czasie 24.8 miesiąca, alternatywnie można stwierdzić, że zaległość spraw z repertorium Km wyniosła 24.8 miesiąca, co było wartością o 9.08% wyższą od zaległości notowanej w roku poprzedzającym. W omawianym roku zaległość spraw o należności sądowe wzrosła z 7.6 miesiąca do 7.9 miesięcy, co oznacza wzrost o 3.51%. Porównując lata 2022 i 2023, zaległość spaw z repertorium GKm wzrosła z 15.2 do 16.0, co w ujęciu procentowym stanowi wzrost o 5.02%.

Warto zauważyć, że z uwagi na modyfikację sprawozdania MSKom23 dokonaną w roku 2019, wprowadzającą repertorium spraw GKm, oraz modyfikację definicji zaległości zawartą w ustawie o komornikach sądowych⁶, powodującą, że bezpośrednie porównanie zaległości roku minionego z latami poprzedzającymi rok 2019 nie jest możliwe, z czysto kronikarskiego obowiązku należy podać, że w 2023 roku zaległość ogółem liczona dla spraw Kms+Km+GKm wyniosła 23.2 i była o 8.59% wyższa od ogólnej zaległości z roku poprzedzającego.

Wysokie wartości współczynników zaległości powodowane są względami czysto statystyczno-matematycznymi. Licznik wskaźnika zaległości jest liczbą spraw pozostawionych do dalszej egzekucji, która pozostaje wysoka po incydentalnym rekordowym wzroście (o 41.94%) liczby spraw notowanych w roku 2015, czyli przed regulacją wpływu spraw z wyboru wierzyciela. Mianownik wskaźnika zaległości jest wpływem przeciętnym, który w 2023 roku trwale utrzymuje się na niskim poziomie (jak raportowano wcześniej – por. tabele 1 i 2 – jest najniższym wpływem średnim zanotowanym w ostatnich 13 latach). W efekcie otrzymujemy wskaźnik czasu trwania egzekucji (zaległości) o poziomie niedającym się sensownie interpretować i niemającym nic wspólnego z rzeczywistym czasem trwania egzekucji. Należy zatem stwierdzić, że w 2023 roku odnotowano co prawda wzrost wskaźnika czasu trwania egzekucji, natomiast rzeczywisty czas trwania egzekucji powinien być analizowany na podstawie danych pochodzących z działu 3.1 oraz 3.2 sprawozdania MS-Kom23. Analizy takiej dokonano w dalszej części opracowania, odnoszącej się do terminowości egzekucji.

⁶ Por. treść ustawy o komornikach sądowych, art. 10, pkt 4–6.

Wykres 6. Czas trwania egzekucji (zaległość)



Oprócz czasu trwania egzekucji ogólnopolskiej wyliczono i porównano czas trwania egzekucji w podziale na apelacje. Dane odnoszące się do zaległości za lata 2015–2023 zebrano w tabeli 9. Wartości najmniejsze wyróżniono kolorem czerwonym, a największe kolorem niebieskim.

Tabela 9. Czas trwania egzekucji (zaległość) w poszczególnych apelacjach

Sąd Apelacyjny	Zaległość spraw Kms+Km+(GKm) w latach								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Białystok	8.3	9.6	8.8	8.8	11.7	12.7	13.7	15.7	16.9
Gdańsk	6.1	8.4	8.6	8.5	12.5	14.4	16.4	20.0	21.4
Katowice	9.5	13.0	13.8	12.1	16.9	18.2	19.6	23.1	24.6
Kraków	7.1	8.7	9.6	9.7	13.8	15.3	16.8	19.9	22.4
Lublin	9.6	10.5	10.1	9.4	13.3	14.1	15.9	18.8	20.4
Łódź	8.1	12.5	13.0	10.1	15.6	17.1	19.5	24.3	26.2
Poznań	7.7	9.0	9.3	9.1	14.0	15.7	17.6	20.2	22.0
Rzeszów	8.5	10.2	10.5	9.7	14.6	16.2	17.8	20.9	21.9
Szczecin	8.9	12.1	11.5	10.7	14.3	16.5	18.2	22.1	22.8
Warszawa	6.9	24.0	13.0	9.7	19.5	19.3	19.1	19.9	22.8
Wrocław	9.4	13.2	10.9	10.5	16.6	18.7	20.5	25.1	27.9
Min.	6.1	8.4	8.6	8.5	11.7	12.7	13.7	15.7	16.9
Maks.	9.6	24.0	13.8	12.1	19.5	19.3	20.5	25.1	27.9

Źródło: obliczenia na podstawie MS-Kom23 za lata 2015–2023.

Na przykładzie współczynników zaległości zebranych w tabeli 9 widać, jak niedoskonałym miernikiem czasu trwania egzekucji (zaległości) jest omawiana miara. Dobitnie pokazuje to wiersz odpowiadający wynikom apelacji warszawskiej, gdzie wskaźnik zaległości za 2015 rok wyniósł 6.9 (drugi najniższy wśród apelacji), aby w 2016 roku „podskoczyć” do poziomu 24.0 (najwyższy wśród apelacji). Jest to oczywiście efekt gwałtownego jednorazowego wzrostu licznika (spraw pozostawionych do dalszej egzekucji) i trwałego spadku mianownika, czyli wpływu przeciętnego. W podobny sposób w 2019 roku w apelacji warszawskiej ponownie zaobserwowano najwyższą wartość współczynnika zaległości wynoszącą 19.5, co nie jest spowodowane nagłym pogorszeniem pracy komorników tej apelacji, lecz skokowym 56.4% spadkiem średniego wpływu spraw w tej apelacji w roku 2019 i utrzymywaniem się niskiego średniego wpływu w roku 2020. Ten sam mechanizm podniósł do poziomu 27.9 wskaźnik czasu trwania egzekucji w 2023 roku w apelacji wrocławskiej.

Skuteczność egzekucji

Na podstawie dostępnych oficjalnych źródeł danych dotyczących egzekucji sądowej, czyli sprawozdań MSKom23, skuteczność egzekucji można mierzyć co najmniej na trzy sposoby.

(1) Iloraz liczby spraw załatwionych skutecznie do wpływu spraw. Miara ta ma następujące charakterystyki: niemianowana, nieunormowana przedziałowo, nieunormowana punktowo. Ponieważ miara nie jest w żaden sposób unormowana, nie jest znany poziom pożądany owej miary, czyli nie jest znany cel – jeden z filarów definicji skuteczności (abstrahując od poziomów tej miary wyznaczonych „metodą ekspercką” i zapisanych w uoksie⁷). Ponadto w określonych przypadkach miara ta nie jest możliwa do policzenia – dzieje się tak, gdy nastąpiło skuteczne wyegzekwowanie spraw zaległych przy jednoczesnym braku wpływu spraw bieżących (takie przypadki faktycznie mają miejsce, w szczególności w egzekucji spraw z wyboru wierzyciela lub w przypadku postawienia kancelarii w stan likwidacji). Brak unormowania (czyli brak określonego celu/wzorca) oraz wymienione

⁷ *Ibidem.*

problemy z wyliczaniem owej miary wskazują, że nie jest to prawidłowa miara skuteczności egzekucji sądowej. Innym bardzo poważnym zarzutem jest to, że pomiar skuteczności odbywa się w stosunku do wpływu spraw (mianownik wyrażenia), w tym do spraw, w których jeszcze jest prowadzona egzekucja, co do której nie wiadomo, jak się zakończy – ściągnięciem wierzytelności, przekazaniem, czy też może umorzeniem. Jak można zauważyć, oprócz niedostatków formalnostatystycznych miara ta nie spełnia również standardów merytorycznych, próbując mierzyć skuteczność czegoś, co jeszcze nie zaistniało, mimo to jest stosowana przez Ministerstwo Sprawiedliwości do określania skuteczności egzekucji sądowej. W dalszej części opracowania miara będzie określana mianem skuteczności wg MS.

(2) Iloraz liczby spraw załatwionych skutecznie do liczby spraw załatwionych ostatecznie. Miara ta jest niemianowana, ale jest unormowana na przedziale $<0, 1>$. Brak miana pozwala na interpretację wyników w procentach; unormowanie przedziałowe umożliwia klarowne określenie celu, czyli uzyskanie wyniku 100%, oznaczającego, że w każdej sprawie zgłoszonej przez komorników jako zakończona dokonano egzekucji należności. Oczywiście wynik 100% jest traktowany jako cel pożądany, ale w istocie praktycznie nieosiągalny, niemniej możliwe jest porównanie wyników w kategoriach lepszy – gorszy, a ponadto możliwe jest precyzyjne zdefiniowanie odległości wyniku rzeczywistego od idealnego wzorca, czyli zgodnie z definicją skuteczności możliwy jest pomiar zbliżania się do/oddalania się od celu. Miara ta nie jest stosowana przez MS, jest propozycją autora powstałą na skutek opisanych niedoskonałości miary (2). W dalszej części opracowania określana będzie mianem skuteczności wg KRK, gdyż jest używana przez Krajową Radę Komorniczą.

(3) Iloraz kwot wyegzekwowanych do kwot zgłoszonych do wyegzekwowania. Podobnie jak miara (2), tak wyznaczana miara skuteczności posiada najbardziej pożądane (z punktu widzenia statystyki) cechy, jest bowiem niemianowana i unormowana na przedziale $<0, 1>$, zatem wobec miary (3) można poczynić takie same uwagi, jakie dotyczą miary (2). W dalszej części określana będzie jako skuteczność kwotowa.

Miary skuteczności według KRK, MS i kwotowe możliwe są do wyliczenia dla ogółu spraw, ponadto dla spraw z wyboru wierzyciela i spraw lokalnych (tj. o wpływie pochodzącym z sądu rejonowego danej kancelarii) możliwe

jest wyliczenie miar skuteczności według KRK i MS. Miary wyliczone za lata 2012–2023 przedstawiono w tabeli 10.

Tabela 10. Skuteczność egzekucji według różnych kryteriów z podziałem na rodzaj wpływu spraw

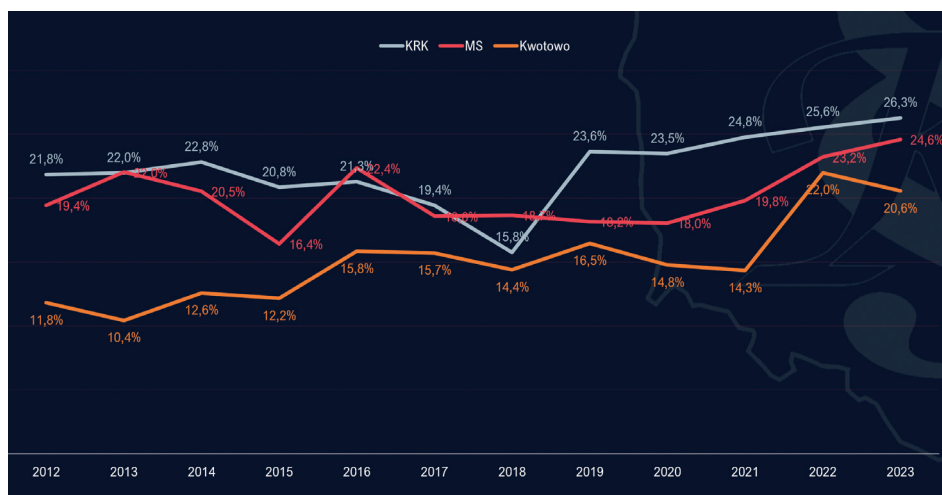
Rok	Wszystkie sprawy			Z wyboru wierzyciela		Lokalna	
	KRK	MS	Kwotowo	KRK	MS	KRK	MS
2012	21.83%	19.44%	11.81%	14.42%	12.83%	29.25%	26.07%
2013	21.97%	22.03%	10.43%	14.63%	14.85%	29.10%	28.82%
2014	22.83%	20.54%	12.58%	16.16%	13.67%	29.12%	27.88%
2015	20.84%	16.42%	12.15%	14.18%	10.59%	29.10%	28.82%
2016	21.29%	22.35%	15.84%	16.39%	20.70%	26.69%	23.63%
2017	19.42%	18.58%	15.71%	17.26%	18.90%	21.26%	18.36%
2018	15.76%	18.65%	14.38%	12.54%	17.48%	19.08%	19.54%
2019	23.64%	18.17%	16.46%	19.26%	21.83%	26.65%	16.78%
2020	23.48%	18.04%	14.77%	18.86%	19.77%	25.64%	17.52%
2021	24.76%	19.80%	14.33%	19.95%	20.25%	26.52%	19.68%
2022	25.55%	23.22%	21.99%	21.19%	24.40%	26.93%	22.94%
2023	26.27%	24.59%	20.56%	22.20%	23.49%	27.43%	24.85%

Źródło: obliczenia na podstawie MS-Kom23 za lata 2012–2023.

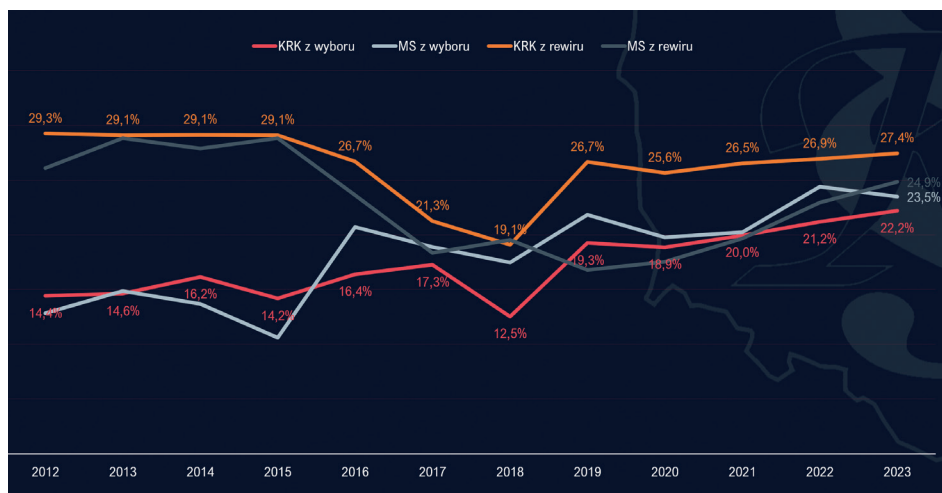
Skuteczność egzekucji liczona zgodnie z koncepcją MS nie będzie analizowana, gdyż w istocie – z uwagi na nieunormowanie miary – nie wiadomo, czy 24.59% zanotowane w roku 2023 jest wartością dużą czy małą. Z obowiązku należy jednak ową miarę odnotować – wyniosła ona 24.59% i wzrosła w porównaniu z wartością zanotowaną przed rokiem. Warto również wspomnieć, że była kancelaria, w której komornik osiągnął omawianą miarę na poziomie 25.20%; w kilkudziesięciu kancelariach miara ta przekroczyła 100%; w kilkunastu była ujemna, gdyż mianownik miary, czyli wpływ spraw pomniejszony o zwroty i odmowy, okazał się ujemny. W konsekwencji otrzymana ujemna wartość „skuteczności” czyni tę miarę tym większym kuriozum.

W minionym roku wzrosła skuteczność egzekucji mierzona zgodnie z koncepcją KRK – wartość zanotowana w 2023 wyniosła 26.27% wobec 25.55%

Wykres 7. Skuteczność egzekucji – wszystkie sprawy



Wykres 8. Skuteczność egzekucji z podziałem na rodzaj wpływu spraw



w roku poprzednim, a to oznacza wzrost o 0.72 p.p., co w ujęciu procentowym przekłada się na wzrost o 2.81%. W minionym roku spadła natomiast skuteczności mierzona kwotowo – w roku 2023 skuteczność ta wyniosła 20.56% i była o 1.42 p.p. niższa od skuteczności kwotowej w roku ubiegłym; spadek ten w ujęciu procentowym wynosi 6.47%. Pomimo spadku skuteczność mierzona kwotowo okazała się drugą najwyższą w ciągu ostatnich 12 lat (odkąd możliwy jest pomiar skuteczności kwotowej).

W minionym roku ponownie potwierdziła się długookresowa zależność między skutecznością egzekucji lokalnej, tj. skutecznością egzekucji spraw pochodzących z rewirów, w których działają kancelarie, a skutecznością egzekucji z wyboru wierzyciela. Skuteczności te wyniosły odpowiednio 27.43% (lokalna) wobec 22.20% (z wyboru wierzyciela), co kolejny raz pokazuje, że skuteczność egzekucji lokalnej jest znacząco wyższa od skuteczności egzekucji z wyboru wierzyciela. Należy jednak zauważyć, że różnica między obiema skutecznościami zmniejszyła się z 5.75 p.p. w roku 2022 do 5.23 p.p. w roku 2023, co spowodowane było szybszym wzrostem skuteczności egzekucji z wyboru wierzyciela w porównaniu ze wzrostem skuteczności egzekucji lokalnej.

Skuteczność i czas trwania egzekucji w zależności od wielkości kancelarii

Z uwagi na fakt, że we wszystkich poprzednich latach wyniki badań wskazywały na istotne zróżnicowanie zarówno czasu trwania egzekucji, jak i jej skuteczności w zależności od wielkości kancelarii komorniczych, również na podstawie najnowszych danych za 2023 rok podjęto próbę zidentyfikowania tych różnic.

Kolejna tabela (nr 11) zawiera zatem dane dotyczące skuteczności egzekucji i czasu trwania (zaległości) w zależności od wielkości kancelarii; sporządzona została na podstawie najnowszych danych za 2023 rok. Kancelarie podzielono na 10 rozłącznych klas, a kryterium podziału była wielkość wpływu spraw. Każda klasa jest jednakowo liczna, składa się z 10% ogólnej liczby kancelarii (ponieważ do dyspozycji były dane z 2201 kancelarii, do każdej klasy zaliczono 220 kancelarii, klasa 5 zawiera 221 jednostek)⁸. Wskaźniki odnoszące się do skuteczności egzekucji i czasu jej trwania wyliczane były oddzielnie w ramach danej klasy wielkości. Kolorem niebieskim zaznaczono pożądane, czyli niskie wartości wskaźników czasu trwania egzekucji i wysokie wskaźniki skuteczności egzekucji. Kolorem czerwonym oznaczono najbardziej niekorzystne wartości przyjęte przez omawiane wskaźniki. Zestawienia wskaźników czasu trwania egzekucji i jej skuteczności dokonano w dwóch tabelach: tabeli 11 oraz tabeli 11MS. W obu tabelach zamieszczono różne miary skuteczności egzekucji

⁸ Oznacza to, że populację kancelarii podzielono na 10 rozłącznych klas, rozgraniczając poszczególne przedziały klasowe decylami rozkładu empirycznego.

– w pierwszej z nich skuteczność liczona jest jako iloraz liczby spraw załatwionych skutecznie do liczby spraw załatwionych ostatecznie, zgodnie z metodą KRK; w drugiej, zgodnie z koncepcją MS, skuteczność rozumiana jest jako iloraz liczby spraw załatwionych skutecznie w stosunku do wpływu spraw. Czas trwania egzekucji i skuteczność egzekucji w ujęciu kwotowym w obu tabelach są identyczne. Kolumna oznaczona jako „przypis[%]” to wyrażona w procentach część kwot przypadająca na kancelarie danej wielkości, które zostały zgłoszone do wyegzekwowania w okresie sprawozdawczym. Przykładowo, wynik 9.3% zanotowany dla najmniejszych kancelarii oznacza, że z łącznej puli kwot zgłoszonych do wyegzekwowania w 2023 roku na 10% najmniejszych kancelarii przypada 9.3% owych kwot, a na 10% kancelarii największych przypada 16.8% spośród tych kwot; suma kolumny musi wynosić 100%. Miara ta opisuje zatem koncentrację egzekucji w ujęciu kwotowym. Kolumna ostatnia zawiera skuteczność liczoną kwotowo.

Tabela 11. Skuteczność egzekucji według KRK i czas trwania egzekucji w zależności od wielkości kancelarii w 2023 roku

Wpływ spraw	Czas trwania egzekucji				Skuteczność egzekucji KRK					Skuteczność kwotowo	
	Kms	Km	GKm	Razem	Kms	Kmp	Km	GKm	Razem	Przypis[%]	Wyegzek.[%]
Do 528	11.9	84.5	24.5	63.0	30.9%	12.7%	21.2%	34.0%	23.0%	9.3%	10.7%
Od 529 do 844	8.8	43.2	20.8	35.0	33.6%	24.5%	30.5%	36.2%	30.2%	4.8%	28.5%
Od 845 do 1060	8.1	34.0	18.9	29.1	29.9%	25.7%	29.4%	37.3%	29.7%	6.0%	27.5%
Od 1061 do 1280	7.5	29.8	17.4	26.3	30.4%	23.6%	28.9%	34.7%	29.2%	6.6%	26.2%
Od 1281 do 1590	7.3	28.2	15.0	25.0	28.9%	22.6%	27.2%	32.2%	27.3%	11.7%	18.3%
Od 1591 do 1980	8.4	25.9	16.0	23.9	29.7%	21.4%	26.4%	31.5%	26.8%	9.3%	22.8%
Od 1981 do 2370	7.8	23.7	15.4	22.1	29.1%	20.9%	25.6%	30.8%	26.2%	9.7%	23.5%
Od 2371 do 2880	6.6	17.8	11.2	16.8	29.2%	22.4%	25.0%	32.3%	25.8%	11.5%	20.4%
Od 2881 do 3640	6.8	18.1	12.6	17.4	29.0%	23.9%	23.4%	29.7%	23.9%	14.3%	18.9%
Pow. 3641	8.6	24.3	18.4	23.6	26.6%	20.4%	25.3%	29.7%	25.7%	16.8%	19.3%
Min.	6.6	17.8	11.2	16.8	26.6%	12.7%	21.2%	29.7%	23.0%	4.8%	10.7%
Maks.	11.9	84.5	24.5	63.0	33.6%	25.7%	30.5%	37.3%	30.2%	16.8%	28.5%

Źródło: obliczenia na podstawie MS-Kom23 za 2023 rok.

Tabela 11MS. Skuteczność egzekucji wg MS i czas jej trwania w zależności od wielkości kancelarii w 2023 rok

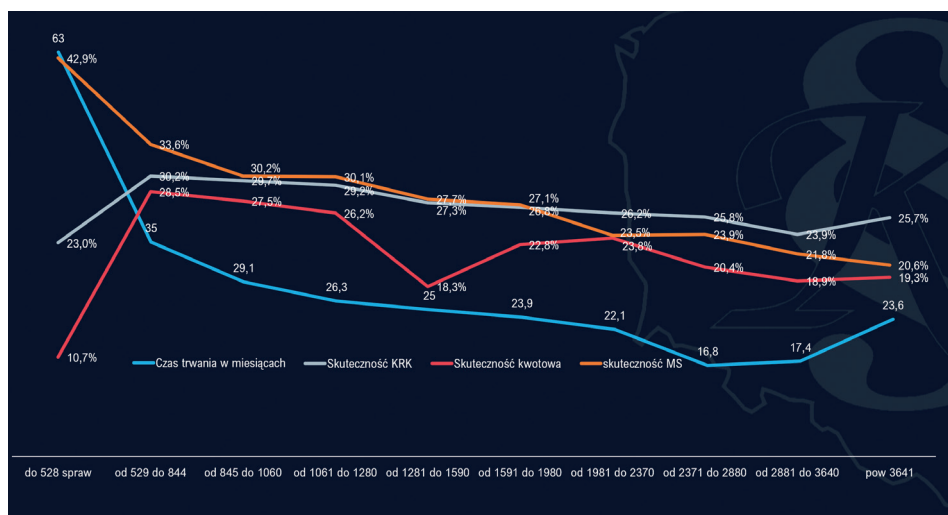
Wpływ spraw	Czas trwania egzekucji				Skuteczność egzekucji MS					Skuteczność kwotowo	
	Kms	Km	GKm	Razem	Kms	Kmp	Km	GKm	Razem	Przypis[%]	Wygzek.[%]
Do 528	11.9	84.5	24.5	63.0	31.0%	37.2%	52.0%	30.7%	42.9%	9.3%	10.7%
Od 529 do 844	8.8	43.2	20.8	35.0	31.1%	36.9%	36.8%	31.6%	33.6%	4.8%	28.5%
Od 845 do 1060	8.1	34.0	18.9	29.1	29.6%	28.3%	30.9%	31.4%	30.2%	6.0%	27.5%
Od 1061 do 1280	7.5	29.8	17.4	26.3	29.8%	27.9%	30.4%	32.4%	30.1%	6.6%	26.2%
Od 1281 do 1590	7.3	28.2	15.0	25.0	28.1%	24.9%	28.1%	29.4%	27.7%	11.7%	18.3%
Od 1591 do 1980	8.4	25.9	16.0	23.9	30.4%	23.6%	26.8%	30.6%	27.1%	9.3%	22.8%
Od 1981 do 2370	7.8	23.7	15.4	22.1	29.8%	19.1%	22.7%	29.4%	23.8%	9.7%	23.5%
Od 2371 do 2880	6.6	17.8	11.2	16.8	30.0%	19.5%	22.9%	30.0%	23.9%	11.5%	20.4%
Od 2881 do 3640	6.8	18.1	12.6	17.4	29.2%	22.7%	21.2%	27.4%	21.8%	14.3%	18.9%
Pow. 3641	8.6	24.3	18.4	23.6	25.7%	12.8%	20.0%	25.7%	20.6%	16.8%	19.3%
Min.	6.6	17.8	11.2	16.8	25.7%	12.8%	20.0%	25.7%	20.6%	4.8%	10.7%
Maks.	11.9	84.5	24.5	63.0	31.1%	37.2%	52.0%	32.4%	42.9%	16.8%	28.5%

Źródło: obliczenia na podstawie MS-Kom23 za 2023 rok.

Analiza zestawienia dokonanego w tabeli 11 i tabeli 11MS pozwala jednoznacznie stwierdzić, że egzekucja przebiega najszybciej w kancelariach nieco przekraczających średnią wielkość, tj. takich, które w 2023 roku zanotowały wpływ 2 371–2 880 spraw (są to kancelarie z ósmego decyla wielkości), oraz w kancelariach dużych o wpływie 2 991–3 770 spraw. Jednocześnie można zauważyć, że egzekucja w tych kancelariach, jakkolwiek najszybsza, cechuje się czwartą najniższą skutecznością mierzoną zgodnie z koncepcją KRK (również miara MS wskazuje na czwartą najniższą „skuteczność” w tych jednostkach). Zależność ta jest zgodna z długoletnimi obserwacjami i pozwala na sformułowanie wniosku, że jednostki cechujące się egzekucją szybką jednocześnie wykazują się egzekucją relatywnie mało skuteczną – zależność ta została wielokrotnie potwierdzona wynikami empirycznymi, a rezultaty z 2023 roku są ponownym tego przykładem.

Do bardzo ciekawej sytuacji doszło w przypadku porównania skuteczności egzekucji mierzonej metodami KRK i MS. Zgodnie z koncepcją pomiaru skuteczności KRK, skuteczność zaobserwowana w kancelariach najmniejszych

Wykres 9. Skuteczność egzekucji i czas jej trwania w zależności od wielkości kancelarii



(z pierwszego decyla wielkości, o wpływie nie większym niż 528 spraw), wyniosła 23,0%, co oznacza, że w tej grupie kancelarii spośród spraw zgłoszonych jako zakończone, 23,0% zakończyło się egzekucją skuteczną. W tym samym roku w tej samej grupie kancelarii odsetek spraw zakończonych egzekucją skuteczną w stosunku do wpływu spraw wyniósł 42,9% (najwyższa „skuteczność” MS), co oczywiście było spowodowane małym wpływem spraw w tej grupie kancelarii (na który komornik ma niewielki wpływ lub w ogóle nie ma wpływu), a nie skuteczną egzekucją, która w istocie w stosunku do spraw zamkniętych była najniższa. Powyższy przykład obrazuje, jak ułomną miarę skuteczności egzekucji przyjęło MS.

W 2023 roku najlepszą skutecznością (zgodnie z koncepcją KRK) charakteryzowały się kancelarie o wpływie 529–844 spraw w roku; te kancelarie zanotowały również najlepszą skuteczność w ujęciu kwotowym.

Warto zauważyć, że wyniki miar skuteczności (ale również i czasu trwania egzekucji) notowane w kancelariach o wielkości wpływu od decyla trzeciego do siódmego są bardzo zbliżone i w istocie statystycznie słabo rozróżnialne. Oznacza to, że skuteczność egzekucji zależy nie tylko od wielkości kancelarii (w ogonach rozkładu, czyli kancelariach najmniejszych i największych), ale również od innych czynników.

Skuteczność i czas trwania egzekucji w zależności od liczby spraw z wyboru

Wzorem lat ubiegłych postawiono hipotezę, że cechy egzekucji, takie jak skuteczność i czas trwania egzekucji, w 2023 roku uzależnione były od liczby spraw z wyboru wierzyciela trafiających do egzekucji w danej kancelarii. W celu weryfikacji hipotezy o zależności skuteczności i czasu trwania od wpływu liczby spraw z wyboru, ogół kancelarii podzielono na takie, które w 2023 roku nie zanotowały wpływu spraw z wyboru wierzyciela, natomiast pozostałe kancelarie, czyli te, które w omawianym okresie zanotowały wpływ z wyboru wierzyciela, podzielono na cztery jednakowo liczne grupy zależne od liczby przyjętych spraw z wyboru. W tym celu wyznaczono kwartyle 1, 2, 3 wpływu spraw z wyboru (trzy kwartale Q_1 , Q_2 , Q_3 dzielą badaną populację na cztery jednakowo liczne grupy); do grupy pierwszej zakwalifikowane zostały kancelarie o wpływie spraw z wyboru mniejszym bądź równym $Q_1 = 14$, do grupy drugiej zaliczono kancelarie o wpływie spraw z wyboru między 15 a liczbą spraw równą kwartylowi drugiemu $Q_2 = 74$. Pozostałe dwie grupy to kancelarie o wpływie spraw z wyboru pomiędzy Q_2 a Q_3 oraz powyżej Q_3 . Wskaźniki omawianych cech, tj. skuteczności egzekucji i czasu trwania w poszczególnych grupach, obliczone na podstawie danych za 2023 rok, zebrane zostały w tabeli 12 i tabeli 12MS; dane zestawione w obu tabelach ponownie odróżnia koncepcja pomiaru skuteczności. Kolorem niebieskim zaznaczono pożądane, czyli niskie wartości wskaźników czasu trwania egzekucji i wysokie wskaźniki skuteczności egzekucji, a kolorem czerwonym oznaczono najbardziej niekorzystne wartości przyjęte przez omawiane wskaźniki.

Tabela 12. Czas trwania i skuteczność egzekucji KRK w zależności od wpływu spraw z wyboru wierzyciela w 2023 roku

Wpływ spraw z wyboru wierzyciela	Czas trwania egzekucji				Skuteczność egzekucji wg KRK				
	Kms	Km	GKm	Razem	Kms	Kmp	Km	GKm	Razem
Brak wpływu z wyboru	8.5	34.7	23.8	32.3	28.0%	21.5%	27.2%	31.3%	27.6%
Od 1 do 14	9.3	36.3	23.4	33.2	29.1%	24.2%	26.8%	33.6%	27.2%
Od 15 do 74	8.9	33.9	22.4	31.5	29.4%	22.5%	26.5%	32.0%	26.6%

Cd. tabeli 12

Wpływ spraw z wyboru wierzyciela	Czas trwania egzekucji				Skuteczność egzekucji wg KRK				
	Kms	Km	GKm	Razem	Kms	Kmp	Km	GKm	Razem
Od 75 do 637	7.7	23.4	15.0	21.5	31.0%	18.7%	26.0%	34.3%	27.0%
Ponad 638	5.1	8.2	7.6	8.0	29.9%	19.9%	23.3%	30.7%	24.1%
Min.	5.1	8.2	7.6	8.0	28.0%	18.7%	23.3%	30.7%	24.1%
Maks.	9.3	36.3	23.8	33.2	31.0%	24.2%	27.2%	34.3%	27.6%

Źródło: opracowanie własne na podstawie MS-Kom23 za 2023 rok.

Tabela 12MS. Czas trwania i skuteczność egzekucji MS w zależności od wpływu spraw z wyboru wierzyciela w 2023 roku

Wpływ spraw z wyboru wierzyciela	Czas trwania egzekucji				Skuteczność egzekucji wg MS				
	Kms	Km	GKm	Razem	Kms	Kmp	Km	GKm	Razem
Brak wpływu z wyboru	8.5	34.7	23.8	32.3	29.4%	31.2%	26.2%	29.4%	26.8%
Od 1 do 14	9.3	36.3	23.4	33.2	29.5%	30.3%	28.0%	31.5%	28.2%
Od 15 do 74	8.9	33.9	22.4	31.5	29.6%	22.7%	26.2%	29.6%	26.2%
Od 75 do 637	7.7	23.4	15.0	21.5	29.6%	12.8%	23.3%	29.0%	24.3%
Ponad 638	5.1	8.2	7.6	8.0	28.2%	11.3%	19.4%	28.7%	20.4%
Min.	5.1	8.2	7.6	8.0	28.2%	11.3%	19.4%	28.7%	20.4%
Maks.	9.3	36.3	23.8	33.2	29.6%	31.2%	28.0%	31.5%	28.2%

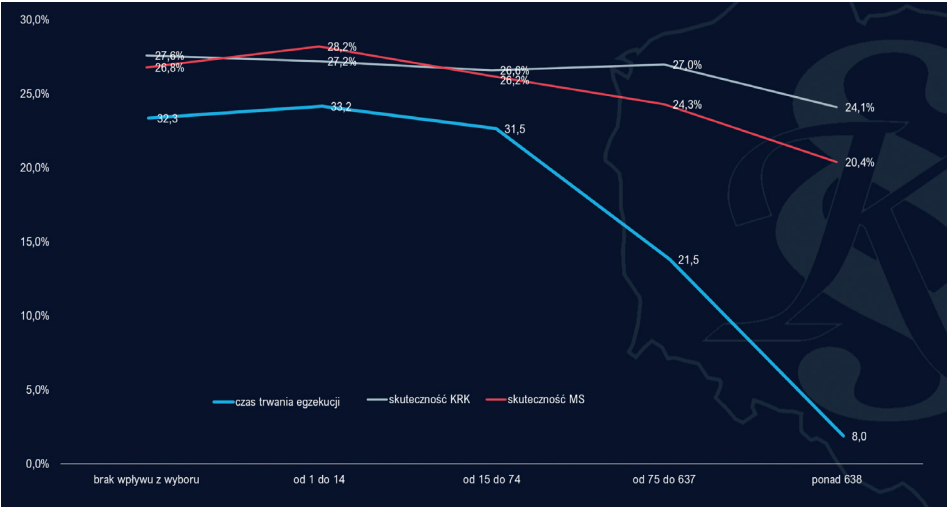
Źródło: opracowanie własne na podstawie MS-Kom23 za 2023 rok.

Analiza zestawienia dokonanego w tabelach 12 i 12MS pozwala stwierdzić, że egzekucja przebiega najszybciej w kancelariach o najwyższym wpływie spraw z wyboru wierzyciela. Jednocześnie kancelarie te (por. ostatnie wiersze tabel 12 i 12MS) notują najniższą skuteczność egzekucji niezależnie od sposobu pomiaru, zarówno zgodnie z koncepcją KRK, jak i MS. Najwyższa skuteczność egzekucji obserwowana jest w kancelariach, do których nie trafiają sprawy z wyboru wierzyciela lub w tych kancelariach, gdzie wpływ takich spraw jest niewielki.

Analizując ostatnie kolumny tabel 12 i 12MS, można zauważyć, że skuteczność egzekucji kancelarii, do których nie trafiają sprawy z wyboru, jak i skuteczność egzekucji kancelarii notujących niewielki wpływ spraw z wyboru, jest podobna, niemal nieodróżnialna statystycznie. Ponadto łatwo zauważyć, że

w miarę wzrostu liczby spraw z wyboru wierzyciela maleje skuteczność egzekucji, przy jednoczesnym spadku czasu trwania egzekucji. Można więc zaryzykować twierdzenie, że wpływ spraw z wyboru wierzyciela jest ważnym czynnikiem grupującym dla skuteczności i czasu trwania egzekucji.

Wykres 10. Czas trwania i skuteczność egzekucji w zależności od wpływu spraw z wyboru wierzyciela w 2023 roku



Terminowość egzekucji

Porównanie terminowości, czyli czasu poświęconego na załatwienie różnych rodzajów spraw egzekucyjnych, możliwe jest na podstawie tabel 7, 8, 9, 10 dołączonych jako załączniki. Odpowiednie podsumowania zawarto w tabeli 13 w niniejszym tekście.

Tabela 13. Terminowość egzekucji sądowej

Rodzaj	Do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do roku	Od roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat
Kms	54.43%	26.71%	13.64%	4.91%	0.32%
Kmp	15.19%	6.51%	7.36%	13.26%	57.68%
Km	30.77%	20.77%	22.56%	20.52%	5.38%
GKm	44.71%	22.64%	17.54%	15.06%	0.06%

Źródło: opracowanie własne na podstawie MS-Kom23 za 2023 rok.

W 2023 roku, w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego, spadł odsetek spraw Kms załatwianych w czasie do 6 miesięcy – spadek wyniósł 2.06 p.p., jednocześnie o 0.74 p.p. wzrósł odsetek spraw Kms załatwianych w okresie od 6 miesięcy do roku, pozostałe charakterystyki spraw Kms nie uległy istotnym zmianom. Oznacza to, że spadła liczba spraw Kms załatwianych najszybciej, czyli w terminie do 6 miesięcy, jednocześnie wzrosła liczba spraw załatwianych w czasie 6–12 miesięcy. A zatem w 2022 roku 82.46% spraw Kms załatwiono w czasie nie dłuższym niż rok, natomiast w 2023 roku 81.14% spraw Kms załatwiono w okresie nie dłuższym niż rok. Spadł zatem również odsetek spraw Kms załatwionych w czasie nie dłuższym niż rok, a egzekucja spraw Kms realnie się wydłużyła.

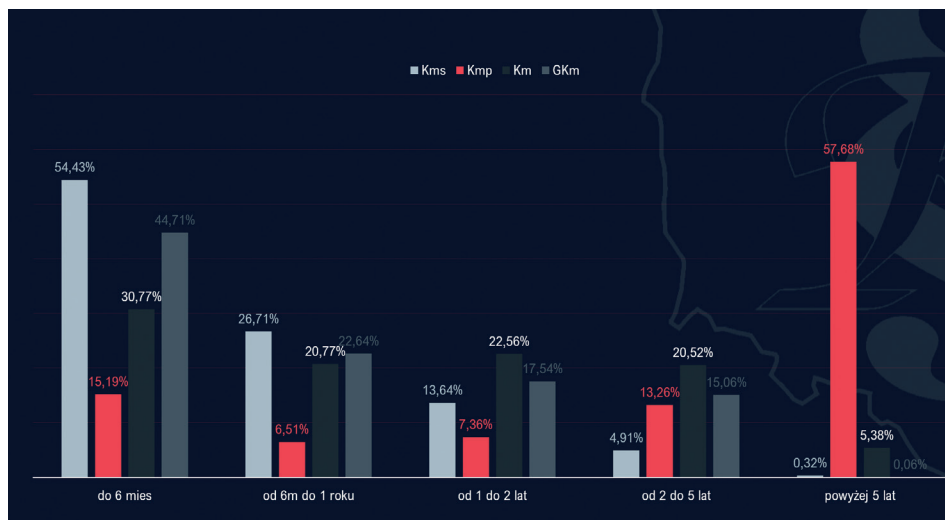
W przypadku spraw o roszczenia powtarzalne w ubiegłym roku spadł odsetek spraw załatwianych w czasie do 6 miesięcy. W minionym roku 15.19% spraw Kmp zakończono w czasie nie dłuższym niż 6 miesięcy w porównaniu z 16.31% spraw w roku poprzedzającym. Jednocześnie z 7.24% do 6.51% zmienił się odsetek spraw Kmp załatwianych w czasie 6–12 miesięcy. W efekcie w 2023 roku w 21.70% spraw Kmp wykazano czas egzekucji nie dłuższy niż rok – wynik ten jest o 1.84 p.p. niższy od wyniku zaobserwowanego w roku poprzedzającym, co pokazuje, że egzekucja spraw Kmp realnie się wydłużyła.

W przypadku spraw Km nastąpił spadek odsetka spraw załatwianych w czasie do 6 miesięcy – spadek wyniósł 1.63 p.p.; spadł również odsetek spraw Km załatwianych w czasie 6–12 miesięcy – spadek wyniósł również 1.63 p.p. Łącznie w 2023 roku wobec 51.54% spraw Km wykazano czas egzekucji nie dłuższy niż 12 miesięcy; odsetek ten w 2022 roku wyniósł 54.80%. Gorszy wynik minionego roku świadczy o rzeczywistym spowolnieniu egzekucji spraw Km, co wobec dominującego wpływu spraw z tego repertorium przyczyniło się do realnego spowolnienia egzekucji.

W minionym roku 44.71% spraw z repertorium GKm załatwiono w czasie do 6 miesięcy – jest to wynik o 0.07 p.p. gorszy od rezultatu z roku 2022. Ponadto odsetek spraw GKm załatwianych w czasie 6–12 miesięcy spadł z 23.13% w roku 2022 do wartości 22.64% w roku 2023. W efekcie w 2023 roku w 67.35% spraw GKm egzekucja zakończyła się w czasie nie dłuższym niż 12 miesięcy,

co jest wynikiem gorszym o 0.56 p.p. od wyniku z roku 2022, co oznacza, że egzekucja spraw GKm wydłużyła się.

Wykres 11. Terminowość egzekucji sądowej



Podsumowanie

1. W 2023 roku wskaźnik opanowania wpływu przyjął wartość 93.57%, co oznacza, że w minionym roku liczba spraw załatwionych ostatecznie była o 6.43% niższa od wpływu spraw. Wskaźnik opanowania wpływu osiągnięty w omawianym okresie okazał się o 2.73 p.p. wyższy od wskaźnika zanotowanego w roku poprzedzającym, okazał się również o 2.40 p.p. wyższy od przeciętnej wartości wskaźnika opanowania notowanej za lata 2000–2023, a wynoszącej 91.17%.

2. W omawianym roku przeciętna wielkość kancelarii komorniczej (mierzona wpływem nowych spraw) spadła o 7.78% i okazała się najniższa w ostatnich 13 latach; ogólny (nieuśredniony) wpływ spraw w 2023 rok był o 2.64% niższy od wpływu w roku 2022.

3. W 2023 roku zaobserwowano dalszy nieznaczny wzrost koncentracji wpływu spraw w dużych kancelariach. W 2022 roku do 30% największych kancelarii wpłynęło 55.63% ogólnego wpływu spraw, natomiast w roku

2023 do 30% największych kancelarii wpłynęło 56.11%, co świadczy o powolnym wzroście koncentracji spraw.

4. W 2023 roku wzrosła skuteczność egzekucji mierzona metodą KRK i metodą MS, spadła skuteczność mierzona kwotowo. Skuteczność mierzona metodą KRK wzrosła z 25.55% w roku 2022 do 26.27% w roku 2023; skuteczność ta była najwyższa w ostatnich 13 latach. Skuteczność mierzona kwotowo spadła w 2023 roku do wartości 20.56% (spadek o 1.42 p.p.), niemniej skuteczność ta była drugą najwyższą zanotowaną w ciągu ostatnich 13 lat.

5. Skuteczność egzekucji spraw z wyboru wierzyciela (mierzona metodą KRK) była niższa od ogólnie notowanej skuteczności oraz od skuteczności egzekucji lokalnej, tj. egzekucji spraw pochodzących z terenu danego SR, przy którym działa kancelaria komornicza. W 2023 roku skuteczność (wg KRK) egzekucji lokalnej wyniosła 27.43%, natomiast skuteczność egzekucji spraw z wyboru wierzyciela – 22.20%.

6. Czas trwania egzekucji (tzw. zaległość w rozumieniu MS) w 2023 roku wyniósł 23.2 i wzrósł w porównaniu z wartością 21.3 notowaną w roku 2022.

7. W 2023 roku w sprawach Kms, Kmp, Km i GKm spadł odsetek spraw załatwianych w okresie do 6 miesięcy, w rezultacie egzekucja spraw z tych repertoriów uległa realnemu wydłużeniu.

PRZEGLĄD PRAWA EGZEKUCYJNEGO

ISSN 1731-030X

al. Niepodległości 703A, 81-853 Sopot

tel. +48 664 962 310

e-mail: ppe@currenta.pl

www.sklep.currenta.pl, www.czytelnia.currenta.pl