

NR 9/2022

ISSN 1731-030X

PRZEGLĄD PRAWA EGZEKUCYJNEGO



CURRENDA

Przegląd Prawa Egzekucyjnego

PRZEGLĄD PRAWA EGZEKUCYJNEGO

Miesięcznik

KOMITET REDAKCYJNY:

REDAKTOR NACZELNY

Prof. dr hab. Sławomir Cieślak

REDAKTORZY TEMATYCZNI

Prof. dr hab. Janusz Jankowski – prawo postępowania egzekucyjnego
Dr Tomasz Banach – prawo dotyczące ustroju samorządu komorniczego

REDAKTORKA PROWADZĄCA I JĘZYKOWA

Mgr Magdalena Ruzicka – język polski

SEKRETARZ REDAKCJI

Mgr Magdalena Ruzicka

RADA NAUKOWA

PRZEWODNICZĄCY

Prof. dr hab. Janusz Jankowski

CZŁONKOWIE

Dr Tomasz Banach
Dr Anna Barańska
Dr Elena Borisova
Prof. dr Laura Ervo
Prof. dr hab. Svetlana Fursa
Prof. dr Yevhen Fursa
Prof. Viktória Harsági
Prof. dr hab. Andrzej Jakubecki
Prof. dr Johann Kindl
Prof. UŁ dr hab. Michał Krakowiak

Dr Rafał Łyszczek
Prof. dr hab. Vytautas Nekrošius
Prof. Joan Picó i Junoy
Prof. dr Álvaro Pérez Ragone
Prof. Ricardo Sichel
Dr John Sorabji
Dr Mariusz Sorysz
Dr hab. Dmitriy Toumanov
Dr hab. Vladimir Yarkov

LISTA RECENZENTÓW CZASOPISMA

Prof. Natalie Fricero
Prof. UW r dr hab. Izabella Gil
Prof. ASzWoj dr hab. Agnieszka Góra-Błaszczkowska
Prof. UAM dr hab. Andrzej Jarocho
Prof. UR dr hab. Anna Kościółek
Prof. UG dr hab. Anna Machnikowska
Prof. dr hab. Elwira Marszałkowska-Krześ

Zgodnie z wykazem MEiN z dnia 1.12.2021 r. dotyczącym czasopism naukowych i recenzowanych materiałów z konferencji międzynarodowych PPE znajduje się na liście czasopism punktowanych z wynikiem 20 punktów.

Wersją pierwotną czasopisma jest wersja drukowana.

Redakcja nie zwraca niezamówionych tekstów oraz zastrzega sobie prawo do skracania tekstów. Uprzejmie informujemy, że przesłanie tekstu artykułu czy opracowania na adres redakcji wiąże się ze zgodą na jego ewentualne opublikowanie na łamach czasopisma i przeniesieniem na wydawnictwo przysługujących do niego praw autorskich. W przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających przeniesienie praw autorskich do tekstu na wydawcę, autor zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie redakcję. Redakcja zastrzega sobie także prawo do dokonywania w nadesłanych tekstach skrótów, poprawek stylistycznych, językowych i interpunkcyjnych, wprowadzania śródtytułów, a także innych zmian, niemających jednak wpływu na ich zawartość merytoryczną. Tezy zawarte w artykułach stanowią wyraz poglądów autorów i nie muszą odzwierciedlać poglądów Redakcji.

Nakład 450 egz.

Sopot 2022

© Copyright by

Currenda Spółka z o.o.

ISSN 1731-030X

Currenda Sp. z o.o.

al. Niepodległości 703A, 81-853 Sopot

e-mail redakcji: ppe@currenda.pl

Sekretarz redakcji: Magdalena Ruzicka

Kontakt mailowy do red. prowadzącego: magdalena.ruzicka@currenda.pl

tel.: 664 962 310; 58 550 38 75

www.sklep.currenda.pl; www.czytelnia.currenda.pl

www.przegladprawaegzekucyjnego.pl

W NUMERZE:

ARTYKUŁY

- 5 Reglamentacja prawna i zakres zastosowania
elektronicznej licytacji ruchomości**
Legal Regulation and Scope of Applying
Electronic Auction of Real Property
*dr hab. Ireneusz Kunicki, prof. UŁ, Katedra Postępowania
Cywilnego II WPiA Uniwersytetu Łódzkiego*
- 27 Analiza zasadności ustalenia opłaty końcowej
przez komornika sądowego w sytuacji,
gdy wierzyciel jest podmiotem
zwolnionym od uiszczania tej opłaty**
Analysis of Reasonableness of Determining
a Final Fee by a Bailiff in a Situation Where
a Creditor is an Entity Exempt from this Fee
dr Joanna Szachta, prawnik w kancelarii komorniczej
- 43 Licytacja elektroniczna jako podstawowy
sposób sprzedaży rzeczy w postępowaniu
egzekucyjnym – wnioski *de lege ferenda***
Electronic Bidding as the Basic Method of Selling Things
in Enforcement Proceedings – De Lege Ferenda Conclusions
*dr Grzegorz Kamiński, Państwowa
Uczelnia Angelusa Silesiusa w Wałbrzychu*
- 65 Egzekucja z nieruchomości w trybie uproszczonym**
Enforcement Against Real Property in a Simplified Procedure
Kacper Szczechowicz, asesor komorniczy, Izba Komornicza w Łodzi

STRESZCZENIE **Reglamentacja prawna i zakres zastosowania elektronicznej licytacji ruchomości**

W opracowaniu omówiono reglamentację prawną oraz zakres zastosowania licytacji elektronicznej ruchomości w egzekucji sądowej. Wskazano przepisy ustawowe i przepisy rozporządzeń regulujących tę formę egzekucyjnej licytacji ruchomości oraz zmiany przepisów ustawowych. Przedstawiono również przypadki zastosowania elektronicznej licytacji ruchomości w innych sposobach egzekucji świadczeń pieniężnych. Omówiono też zastosowanie tej formy licytacji do pozaegzekucyjnej sprzedaży rzeczy ruchomych. Przedstawiono mogące budzić wątpliwości przypadki, w których przepisy o licytacji elektronicznej ruchomości nie mogą być jednak zastosowane. Ponadto wskazano możliwość zastosowania systemu teleinformatycznego w innych wypadkach niż licytacja elektroniczna.

Słowa kluczowe: *elektroniczna licytacja ruchomości, egzekucja sądowa z ruchomości, pozaegzekucyjna sprzedaż rzeczy ruchomych, egzekucja sądowa świadczeń pieniężnych, system teleinformatyczny w postępowaniu cywilnym*

SUMMARY **Legal Regulation and Scope of Applying Electronic Auction of Real Property**

The study discusses the legal regulation and scope of applying an electronic auction of real estate in court enforcement. Statutory laws and provisions of regulations that govern this form of enforcement auction against real estate and amendments to laws have been discussed. Moreover, instances of applying an electronic auction of real estate have been presented in other methods of enforcing cash benefits. In addition, the use of this form of action has been presented for non-enforcement sale of movables. Doubtful cases have been presented, in which regulations on an electronic auction against real estate cannot be followed. Finally, an option has been presented of utilising an ICT system in cases other than an electronic auction.

Keywords: *electronic auction against real property, court enforcement against real property, non-enforcement sale of movables, court enforcement of pecuniary benefits, ICT system in civil proceedings*

Reglamentacja prawna i zakres zastosowania elektronicznej licytacji ruchomości

1. Reglamentacja prawna

Problematyka elektronicznej licytacji ruchomości w egzekucji sądowej¹ została uregulowana przede wszystkim w rozdziale 3 działu I tytułu II części trzeciej Kodeksu postępowania cywilnego, czyli w art. 879¹–879¹¹ k.p.c.² Przepisy te nie wskazują *expressis verbis* zakresu swego zastosowania. Dział I tytułu II części trzeciej k.p.c., w którym zamieszczono wskazany rozdział 3, nosi jednak nagłówek: „Egzekucja z ruchomości”, a w konsekwencji, z mocy wykładni systemowej, elektroniczna licytacja, o której tu mowa³, ma zastosowanie w sądowej egzekucji z ruchomości.

¹ Na mocy art. 4 pkt 12 ustawy z dnia 16 listopada 2016 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowej Administracji Skarbowej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1948 ze zm.) wprowadzono elektroniczną licytację ruchomości także w egzekucji administracyjnej. Licytacja ta została uregulowana w art. 107e ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1427 ze zm.).

² Przepisy te wprowadzono do Kodeksu postępowania cywilnego na mocy art. 2 pkt 102 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 1311 ze zm.). Problematyka elektronicznej licytacji ruchomości została uregulowana także w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 września 2016 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia licytacji elektronicznej ruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 1431; dalej: r.e.l.r.), wydanym na podstawie art. 879¹¹ k.p.c.

³ Dnia 19 września 2021 r. wprowadzono do prawa polskiego także elektroniczną licytację nieruchomości w egzekucji sądowej (art. 986¹–986¹¹ k.p.c.) – por. art. 1

W przepisach art. 879¹–879¹¹ k.p.c. zostały jednak uregulowane tylko zagadnienia szczegółowe. W pozostałych zaś kwestiach do elektronicznej licytacji ruchomości mają zastosowanie „przepisy rozdziału 2” (por. art. 879¹ k.p.c.), czyli przepisy art. 864–879 k.p.c., regulujące w sposób ogólny sprzedaż ruchomości w egzekucji sądowej⁴.

Zgodnie z przedstawionym sposobem uregulowania wskazana licytacja elektroniczna jest jedną z form⁵ licytacji ruchomości w egzekucji sądowej, obok formy dotychczasowej, nazywanej dalej „licytacją ustną”⁶.

pkt 3 ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 1090).

⁴ W konsekwencji do licytacji elektronicznej ma zastosowanie także rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 lipca 2016 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia licytacji ruchomości (Dz.U. z 2016 r., poz. 1205; dalej: r.l.r.), wydane na podstawie art. 868 k.p.c., znowelizowanego z dniem 8 września 2016 r. (por. art. 2 pkt 99 i art. 23 *in principio* ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. wskazanej w przypisie 2). Zarówno to rozporządzenie, jak i rozporządzenie MS wskazane w przypisie 2 nie zostały dotychczas zmienione.

⁵ Tak też: I. Kunicki, *Elektroniczna licytacja w sądowym postępowaniu egzekucyjnym* [w:] *Elektronizacja sądowego postępowania egzekucyjnego w Polsce*, pod red. A. Marciniaka, Sopot 2016, s. 261 i n.; I. Kunicki, *Elektroniczna licytacja ruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Komentarz*, Warszawa 2019, s. 9 i n. W przepisach art. 879¹, 879² § 1, art. 879³ i 879⁴ § 1 k.p.c. został użyty termin „droga licytacji elektronicznej”. Termin ten budzi zastrzeżenia, ponieważ w postępowaniu cywilnym termin „droga” jest terminem bardzo ogólnym, mającym szeroki zakres znaczeniowy, stosowanym do oznaczenia np. drogi sądowej. Należy zatem uznać, że bardziej odpowiedni jest termin „forma licytacji ruchomości”. W konsekwencji należy mówić o formie licytacji elektronicznej, bądź też o licytacji w formie elektronicznej, nie zaś o drodze licytacji elektronicznej, czy licytacji w drodze elektronicznej (por. I. Kunicki, *Elektroniczna... Komentarz...*, *op. cit.*, s. 16).

⁶ Tak też: K. Łakoma, *Elektronizacja polskiego sądowego postępowania egzekucyjnego*, Sopot 2018, s. 80; I. Kunicki, *Elektroniczna... Komentarz...*, *op. cit.*, s. 9 i n.; W. Broniewicz, A. Marciniak, I. Kunicki, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 2020, s. 601, 603. W pierwszych latach po wprowadzeniu licytacji elektronicznej do prawa polskiego terminologia w zakresie nazwy licytacji ruchomości uregulowanej w art. 867–868 k.p.c. wywoływała rozbieżne wypowiedzi w literaturze przedmiotu. Pierwotnie tę formę licytacji autor niniejszego artykułu nazwał „licytacją tradycyjną” (I. Kunicki, *Elektroniczna... [w:] Elektronizacja...*, *op. cit.*, s. 261 i n.). Tak samo: Z. Woźniak [w:] *Informatyzacja postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. J. Gołaczyńskiego, D. Szostka, Warszawa 2016, 477 i n.; M. Zemke, *Elektroniczna licytacja ruchomości. Novum w sądowym postępowaniu egzekucyjnym*, Sopot 2016, s. 49, 55; A. Macuga, *Licytacja publiczna ruchomości w toku egzekucji sądowej*, Sopot 2017, s. 17, 73 i n.; O. Marcewicz [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz do art. 730–1217*, pod red. A. Jakubeckiego, s. 349 i n.; Z. Merchel, *Egzekucyjna sprzedaż zajętych ruchomości po zmianach Kodeksu postępowania cywilnego obowiązujących od 8 września 2016 r.* [w:] *Cechą sprawiedliwości jest nie krzywdzić ludzi. Księga pamiątkowa ku czci Zenona Knypla*, pod red. Z. Szczurka, G. Sikorskiego, Sopot 2017, s. 180–181; M.M. Florczak,

Obydwie formy stanowią zaś licytację publiczną, o której mowa w art. 867 § 1 k.p.c.

Przepisy k.p.c. o licytacji elektronicznej zostały już dwukrotnie zmienione. Po raz pierwszy na mocy art. 261 pkt 26 i 27 u.k.s.⁷ zmieniono z dniem 1 stycznia 2019 r. art. 879² przez jego podział na dwa paragrafy oraz art. 879⁶ § 2 k.p.c. Po raz drugi na mocy art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 maja 2021 r.⁸ zostały zmienione z dniem 3 lipca 2021 r. przepisy art. 879⁶ § 1 i 2 k.p.c.

2. Zakres zastosowania licytacji elektronicznej

2.1. Uwagi ogólne

Licytacja elektroniczna ma zastosowanie przede wszystkim do egzekucyjnej sprzedaży ruchomości⁹, a więc także żywych zwierząt (art. 844¹ k.p.c.) i ułamkowej części ruchomości (art. 846 § 1 k.p.c.)¹⁰.

Sprzedaż ruchomości w drodze licytacji elektronicznej, Sopot 2018, s. 10 i n.; K. Łakoma, *Elektronizacja...*, *op. cit.*, s. 81; S. Cieślak [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217*, pod red. J. Jankowskiego, Warszawa 2019, s. 693–694; M. Michalska-Marciniak [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom IV. Komentarz. Art. 730–1095'*, pod red. A. Marciniaka, Warszawa 2020, s. 853 i n.).

W innym zaś opracowaniu licytację tę, w nawiązaniu do treści art. 867 § 1 k.p.c., autor niniejszego artykułu nazwał licytacją „publiczną”, przeciwstawiając ją licytacji elektronicznej (W. Broniewicz, A. Marciniak, I. Kunicki, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 2016, s. 569. Tak też: Z. Merchel, *Egzekucyjna...*, *op. cit.*, s. 170 i n. – zdanie zawierające odsyłacz 19).

Najbardziej trafna wydaje się jednak nazwa „licytacja ustna”. W szczególności bowiem obydwie formy egzekucyjnej licytacji ruchomości – ustna i elektroniczna – są formami licytacji publicznej. Por. także: Z. Merchel, *Egzekucyjna...*, *op. cit.*, s. 163, 170; I. Kunicki, *Elektroniczna... Komentarz...*, *op. cit.*, s. 16; W. Broniewicz, A. Marciniak, I. Kunicki, *Postępowanie...*, *op. cit.*, s. 601; K. Łakoma, *Elektronizacja...*, *op. cit.*, s. 81), aczkolwiek publiczność (jawność zewnętrzna) licytacji elektronicznej jest mocno ograniczona (por. I. Kunicki, *Elektroniczna... Komentarz...*, *op. cit.*, s. 16).

⁷ Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1168 ze zm.); dalej: u.k.s.

⁸ Ustawa wskazana w przypisie 3.

⁹ Jest to w istocie problem przedmiotu licytacji elektronicznej. Przy czym przedmiot licytacji jest jednym z elementów zakresu zastosowania licytacji (zakres przedmiotowy). Problematyka przedmiotu licytacji elektronicznej jest jednak znacznie szersza i wymaga odrębnego omówienia. Tu zaś została jedynie zasygnalizowana w rozmiarach niezbędnych z punktu widzenia tematu niniejszego opracowania.

¹⁰ I. Kunicki, *Elektroniczna...* [w:] *Elektronizacja...*, *op. cit.*, s. 261; I. Kunicki, *Elektroniczna... Komentarz...*, *op. cit.*, s. 24; M. Zemke, *Elektroniczna licytacja...*, *op. cit.*, s. 49. Por. także: B. Pękalski, *Sprzedaż w drodze licytacji elektronicznej. Kilka pytań*,

Nie jest to wprawdzie zasadniczym przedmiotem niniejszego opracowania, ale warto wskazać, że elektroniczna licytacja ruchomości zawsze znajduje zastosowanie na wyraźny wniosek osoby uprawnionej, a w szczególności wierzyciela egzekwującego (por. art. 879² § 1 k.p.c.), niezależnie od tego, czy będzie stosowana w egzekucji z ruchomości, we wskazanych niżej innych sposobach egzekucji, czy do sprzedaży pozaegzekucyjnej. Zgodnie bowiem z art. 879² § 1 zd. 1 k.p.c. komornik dokonuje sprzedaży w drodze licytacji elektronicznej na wniosek wierzyciela złożony po dokonaniu zajęcia.

W wypadku sprzedaży pozaegzekucyjnej, wobec braku zajęcia rzeczy, uprawniony ma możliwość wyboru licytacji ustnej albo elektronicznej najpóźniej w chwili złożenia wniosku o dokonanie sprzedaży licytacyjnej. Jeżeli wniosek osoby uprawnionej o zastosowanie sprzedaży w formie licytacji elektronicznej zostanie skutecznie złożony, komornik nie może odmówić jej zastosowania¹¹. W sytuacji gdy sprzedaż jest dokonywana z urzędu, należy uznać, że wybór formy licytacji należy do komornika¹².

wraz z odpowiedziami, o tym, jak planuje się usprawnienie egzekucji komorniczej poprzez wykorzystanie technologii informatycznych, Prawo Mediów Elektronicznych 2012, nr 1, s. 28–29; Z. Merchel, *Egzekucyjna...*, *op. cit.*, s. 180.

¹¹ Tak samo w razie złożenia wniosku o zastosowanie licytacji elektronicznej do sprzedaży egzekucyjnej (por. I. Kunicki, *Elektroniczna... [w:] Elektroniczna..., op. cit.*, s. 264; I. Kunicki, *Elektroniczna... Komentarz..., op. cit.*, s. 71–72; Z. Woźniak, *Informatyzacja..., op. cit.*, s. 478; M. Zemke, *Elektroniczna licytacja..., op. cit.*, s. 54; A. Macuga, *Licytacja publiczna..., op. cit.*, s. 77; M.M. Florczak, *Sprzedaż ruchomości..., op. cit.*, s. 35; S. Cieślak [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217*, pod red. J. Jankowskiego, Warszawa 2019, art. 879², nb 2; M. Drabik [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Art. 506–1217*, t. 2, pod red. T. Szanciły, Warszawa 2019, art. 879², nb 1; D. Zawistowski, J.T. Wiśniewski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, pod red. T. Wiśniewskiego, Warszawa 2021, s. 537).

¹² Tak też przyjął autor niniejszego artykułu na tle egzekucji grzywnien kar pieniężnych orzeczonych w postępowaniu cywilnym (por. I. Kunicki, *Elektroniczna... [w:] Elektroniczna..., op. cit.*, s. 268; I. Kunicki, *Elektroniczna... Komentarz..., op. cit.*, s. 71. Podobnie: Z. Merchel, *Egzekucyjna..., op. cit.*, s. 181; A. Macuga, *Licytacja publiczna..., op. cit.*, s. 83), gdzie w zasadzie wszystkie czynności komornik podejmuje z urzędu – por. § 2 ust. 1 rozporządzenia MS z dnia 29 lipca 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia egzekucji grzywnien i kar pieniężnych orzeczonych w postępowaniu cywilnym, a także kosztów sądowych w sprawach cywilnych, przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U. z 2016 r., poz. 1227).

Należy przy tym dodać, że wierzyciel decyduje o zastosowaniu elektronicznej licytacji w odniesieniu do każdej zajętej ruchomości oddzielnie, a zatem może zażądać jej zastosowania tylko do jednej albo kilku spośród wielu zajętych rzeczy¹³. Nie ma jednak przeszkód, aby wniosek sformułował ogólnie, np. żądając przeprowadzenia licytacji elektronicznej co do „wszystkich zajętych rzeczy”. To samo dotyczy sprzedaży pozaegzekucyjnej.

2.2. Zastosowanie w innych sposobach egzekucji świadczeń pieniężnych

Należy uznać, że elektroniczna licytacja ruchomości, tak samo jak licytacja ustna, może mieć zastosowanie także w innych sposobach egzekucji sądowej świadczeń pieniężnych, do których stosuje się przepisy o licytacji ruchomości przez bezpośrednie odwołanie, a zatem do sprzedaży licytacyjnej tzw. innych wierzytelności (art. 904¹ § 2 zd. 1 k.p.c.¹⁴), innego prawa majątkowego (art. 911⁷ § 4 zd. 1 k.p.c.¹⁵) oraz nieruchomości w uproszczonej egzekucji z nieruchomości (art. 1013⁶ § 1 zd. 1 k.p.c.¹⁶). Wymienionej wyżej przepisy nie zostały bowiem zmienione wraz z wprowadzeniem elektronicznej licytacji ruchomości. Regulacje te nie wskazują wprawdzie *expressis verbis* tej formy licytacji, lecz także nie wyłączają jej zastosowania. Nie rozróżniają też form licytacji i nie ograniczają swego zastosowania do określonej formy licytacji ruchomości ani do określonych przepisów regulujących licytację. Stanowią one ogólnie o zastosowaniu egzekucyjnej licytacji ruchomości,

¹³ I. Kunicki, *Elektroniczna... [w:] Elektronizacja..., op. cit.*, s. 268; I. Kunicki, *Elektroniczna... Komentarz..., op. cit.*, s. 91; M.M. Florczak, *Sprzedaż ruchomości..., op. cit.*, s. 36; Z. Merchel, *Egzekucyjna..., op. cit.*, s. 181.

¹⁴ Stosownie do art. 904¹ § 2 zd. 1 k.p.c. sprzedaży zajętej wierzytelności dokonuje się w drodze licytacji prowadzonej według przepisów o egzekucji z ruchomości.

¹⁵ Według art. 911⁷ § 4 zd. 1 k.p.c. do sprzedaży prawa w drodze licytacji stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży licytacyjnej w egzekucji z ruchomości.

¹⁶ Zgodnie z art. 1013⁶ § 1 k.p.c., jeżeli sprzedaż nieruchomości nie nastąpi w trybie sprzedaży z wolnej ręki, nieruchomość podlega sprzedaży w drodze licytacji, do której stosuje się przepisy o licytacji w egzekucji z ruchomości.

a zatem odsyłają zarówno do ustnej, jak i elektronicznej licytacji ruchomości w egzekucji sądowej¹⁷.

We wskazanych przypadkach wybór zastosowania ustnej albo elektronicznej formy licytacji przysługuje, na zasadach ogólnych, wierzycielowi (art. 879² § 1 k.p.c.). Należy przy tym podkreślić, że w pewnych sytuacjach (art. 904¹ § 1 i 3, art. 911⁷ § 1 i art. 1013³ § 1 k.p.c.) dopuszczalna jest sprzedaż wymienionych wyżej praw z wolnej ręki. Niedopuszczalne jest zaś zastosowanie do nich innego sposobu egzekucyjnej sprzedaży ruchomości (tj. oznaczonemu podmiotowi)¹⁸.

Należy dodać, że art. 904¹ k.p.c. ma odpowiednie zastosowanie do zbycia weksli w toku egzekucji z innych wierzytelności (art. 901 § 6 k.p.c.). We wskazanym art. 901 § 6 k.p.c. mamy zatem do czynienia z odesłaniem „piętrowym”, najpierw do art. 904¹ k.p.c., który mocą § 2 zd. 1 odsyła do licytacyjnej sprzedaży ruchomości w egzekucji sądowej.

2.3. Sprzedaż ruchomości wyeksmitowanego dłużnika

Zgodnie z art. 1046 § 10 k.p.c., jeżeli na wezwanie dozorczy dłużnik w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 30 dni, nie odbierze ruchomości, sąd na wniosek dozorczy i po wysłuchaniu dłużnika nakaże ich sprzedaż, a jeżeli ruchomości nie przedstawiają wartości handlowej lub sprzedaż okaże się bezskuteczna, sąd wskaże inny sposób rozporządzenia nimi, nie wyłączając ich zniszczenia.

¹⁷ Por. I. Kunicki, *Elektroniczna... [w:] Elektronizacja..., op. cit.*, s. 261–262; I. Kunicki, *Elektroniczna... Komentarz..., op. cit.*, s. 25–26; M. Zemke, *Elektroniczna licytacja..., op. cit.*, s. 49; A. Macuga, *Licytacja publiczna..., op. cit.*, s. 72–73. Por. także Z. Merchel, *Egzekucyjna..., op. cit.*, s. 180. W niniejszym opracowaniu posłużono się terminem „ruchomości” na oznaczenie przedmiotu licytacji elektronicznej, lecz objęto tym terminem wszystkie rzeczy i prawa wymienione w akapicie zakończonym tym przypisem.

¹⁸ Więcej na temat sposobów sprzedaży ruchomości w egzekucji sądowej zob. W. Broniewicz, A. Marciniak, I. Kunicki, *Postępowanie..., op. cit.*, s. 600–601. Wyjątkowo egzekucyjna sprzedaż ruchomości może przybrać jeszcze postać sprzedaży komisowej, jeżeli rzecz została zajęta przed dniem 2 stycznia 2019 r. (por. I. Kunicki, *Elektroniczna... Komentarz..., op. cit.*, s. 30; I. Kunicki, *Sprzedaż licytacyjna ruchomości, licytacja elektroniczna i wyjawienie majątku. Komentarz do art. 867, 879², 879⁶ i 913 k.p.c. zmodyfikowanych ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych*, PPE 2020, nr 5, s. 81).

W omawianym tu wypadku sposób sprzedaży ruchomości nie został określony w żaden sposób. Tradycyjnie przyjmuje się, że uprawnionym, a raczej zobowiązanym do sprzedaży rzeczy stosownie do postanowienia sądu jest komornik sądowy prowadzący postępowanie o eksmisję¹⁹. Zagadnienie to wywołuje jednak pewne wątpliwości, gdyż przytoczony wyżej art. 1046 § 10 k.p.c. nie reguluje tej kwestii *expressis verbis*. Nie ma również żadnej wzmianki na ten temat w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości²⁰. Jedynym zaś argumentem na rzecz tezy, że sprzedaży dokonuje wskazany komornik, jest to, iż komornik ten jest organem egzekucyjnym prowadzącym postępowanie eksmisyjne, a sprzedaż nieodebranych ruchomości dłużnika stanowi fragment (część składową) tego postępowania.

Natomiast argumentem na rzecz tezy, że sprzedaży dokonuje dozorca jest okoliczność, iż to on występuje do sądu, a zatem to dozorca sąd nakazuje sprzedać rzeczy dłużnika. Ponadto nie chodzi tu o egzekucję świadczeń pieniężnych i nie ma przepisu szczególnego odsyłającego do stosowania przepisów o egzekucji świadczeń pieniężnych z ruchomości.

¹⁹ W sposób ogólny o komorniku, bez precyzowania, czy chodzi o komornika prowadzącego postępowanie eksmisyjne – zob. B. Dobrzański [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. Z. Resicha, W. Siedleckiego, Warszawa 1976, s. 1354; E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej Kodeksu postępowania cywilnego*, Warszawa 1994, t. 2, s. 388; G. Wróblewska-Wcisło [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, pod red. Z. Szczurka, Sopot 1994, s. 465; Z. Merchel, *Postępowanie z ruchomościami usuniętymi z pomieszczenia w czasie egzekucji w celu jego opróżnienia*, PES 1997, nr 28, s. 45 i n.; Z. Świeboda, *Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego. Część druga. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2001, s. 420; I. Kunicki [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom IV. Komentarz. Art. 730–1095¹*, pod red. A. Marciniaka, Warszawa 2020, s. 1325; H. Ciepla [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, pod red. T. Wiśniewskiego, Warszawa 2021, s. 921.

²⁰ Dz.U. z 2012 r., poz. 11. Kwestia ta nie była także uregulowana w rozporządzeniu MS z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz.U. z 1968 r. Nr 10, poz. 52 ze zm.). Rozporządzenie to, co do zasady, utraciło moc z dniem 28 grudnia 2007 r. na skutek uchylenia art. 772 k.p.c. Ostatecznie zaś, a zatem w zakresie, w jakim jego podstawę stanowił art. 855 § 2, art. 868 i art. 947 § 2 k.p.c., utraciło ono moc z dniem 8 września 2016 r.

Gdyby jednak przyjąć, że uprawnionym i zobowiązanym do sprzedaży rzeczy jest dozorca, to stawałby się on organem egzekucyjnym, gdyż mamy tu do czynienia ze sprzedażą przymusową na podstawie orzeczenia sądu, dokonywaną w ramach egzekucji (świadczenia niepieniężnego).

W konsekwencji należy poprzestać tu na tradycyjnym ujęciu tego zagadnienia, a zatem uznać, że to komornik dokonuje sprzedaży ruchomości wyeksmitowanego dłużnika, aczkolwiek problem ten wymaga odrębnego opracowania. W literaturze przedmiotu przyjmuje się, że zastosowanie mają art. 864¹ i n. k.p.c.²¹ albo że sprzedaż powinna nastąpić według przepisów o egzekucji z ruchomości²². Przy czym komornik powinien zachować kolejność określoną w tych przepisach (np. w art. 867 § 1 k.p.c.)²³. W konsekwencji dopuszczalne jest także zastosowanie elektronicznej licytacji ruchomości, w tym wypadku przez komornika z urzędu. Wydaje się bowiem, że komornik dokonuje tej sprzedaży z urzędu, nie zaś na wniosek dozorczy²⁴.

Ruchomości, o których mowa, mogą wprawdzie być zajęte na zaspokojenie należności pieniężnej wierzyciela, który żąda eksmisji, albo osoby trzeciej (innego wierzyciela), ale to jest inny problem. Egzekucja świadczeń pieniężnych skierowana do tych ruchomości toczy się na

²¹ Por. B. Dobrzański [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 1354; E. Wengerek, *Postępowanie...*, *op. cit.*, s. 388; I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 1325.

²² E. Wengerek, *Postępowanie...*, *op. cit.*, s. 388; G. Wróblewska-Wcisło [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 465; F. Zedler, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz. Tom IV. Art. 1004–10951 k.p.c.*, Toruń 1995, s. 85; Z. Merchel, *Postępowanie...*, *op. cit.*, s. 45 i n.; Z. Świeboda, *Komentarz do Kodeksu...*, *op. cit.*, s. 420; M. Krakowiak [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217*, pod red. J. Jankowskiego, Warszawa 2019, s. 1278; M. Łochowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Art. 506–1217*, t. 2, pod red. T. Szanciły, Warszawa 2019, art. 1046, nb 21; H. Ciepla [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 921; A. Adamczuk [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 478–1217*, pod red. M. Manowskiej, Warszawa 2021, s. 1395; K. Flaga-Gieruszyńska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. A. Zielińskiego, K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2022, art. 1046, nb 17. Zastosowanie przepisów o sprzedaży egzekucyjnej sprawia jednak dodatkowe problemy, gdyż nie ma tu zajęcia rzeczy, nie ma wierzyciela, a wątpliwości wywołuje kwestia, czy podstawą sprzedaży powinien być tytuł wykonawczy, czy postanowienie ze stwierdzeniem prawomocności.

²³ Por. Z. Merchel, *Postępowanie...*, *op. cit.*, s. 49 i n.

²⁴ Por. I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 1325.

zasadach ogólnych. Należy przyjąć, że jeżeli dokonano zajęcia ruchomości, a ponadto sąd nakazał ich sprzedaż w trybie art. 1046 § 10 k.p.c., pierwszeństwo zastosowania ma egzekucja świadczeń pieniężnych²⁵.

2.4. Zastosowanie do sprzedaży naniesień w rodzinnych ogrodach działkowych

Zgodnie z treścią art. 42 ust. 4 zd. 1 u.r.o.dz.²⁶ w razie braku porozumienia, o którym mowa w ust. 3, stowarzyszenie ogrodowe może w trybie procesu żądać sprzedaży nasadzeń, urządzeń i obiektów w drodze licytacji²⁷. Przepisy ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego²⁸ o uproszczonej egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio.

Wobec ogólnego odesłania do przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości należy uznać, że do sprzedaży „nasadzeń, urządzeń i obiektów” zastosowanie ma każdy sposób sprzedaży dopuszczalny w toku tej egzekucji, a zatem sprzedaż z wolnej ręki (por. art. 1013³

²⁵ *Ibidem*, s. 1325.

²⁶ Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1073); dalej: u.r.o.dz. Przepisy art. 42 ust. 4 u.r.o.dz. zakwalifikowano do wypadków sprzedaży egzekucyjnej, gdyż sprzedaż następuje w razie braku porozumienia stron, na podstawie orzeczenia sądu.

²⁷ Zgodnie z art. 42 ust. 3 u.r.o.dz. w razie rozwiązania umowy w przypadkach określonych w art. 36 ust. 3 u.r.o.dz., warunki zapłaty i wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się w drodze porozumienia pomiędzy stowarzyszeniem ogrodowym i działkowcem. Według zaś wskazanego art. 36 ust. 3 u.r.o.dz. stowarzyszenie ogrodowe może wypowiedzieć umowę, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli działkowiec:

1) pomimo pisemnego upomnienia nadal korzysta z działki lub altany działkowej w sposób sprzeczny z przepisami ustawy lub regulaminem, niszczy infrastrukturę ogrodową albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek lub

2) jest w zwłoce z zapłatą opłat ogrodowych lub opłat związanych z utrzymaniem działki na rzecz stowarzyszenia ogrodowego za korzystanie z działki co najmniej przez 6 miesięcy pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

3) oddał działkę lub jej część osobie trzeciej do płatnego lub bezpłatnego używania.

²⁸ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1805).

§ 1 k.p.c.) albo licytacyjna (art. 1013⁶ k.p.c.). Należy przy tym zastosować kolejność wskazaną w przepisach o uproszczonej egzekucji z nieruchomości, a zatem w pierwszej kolejności – sprzedaż z wolnej ręki, a dopiero gdy nie przyniesie ona rezultatów – przepisy o licytacyjnej sprzedaży ruchomości (por. art. 1013³ § 3 k.p.c. i art. 1013⁶ § 1 k.p.c.). W ostatnio wskazanym wypadku zastosowanie, w zależności od wyboru uprawnionego (tj. stowarzyszenia ogrodowego), może mieć licytacja ustna albo elektroniczna.

Wobec lakoniczności uregulowania art. 42 ust. 4 u.r.o.dz. należy jeszcze dodać, że z powodu odesłania do zastosowania przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości organem dokonującym omawianej tu sprzedaży jest komornik sądowy właściwy dla tej egzekucji (w którego rewirze położony jest ogród działkowy), a jej podstawą jest tytuł wykonawczy zwykły (wyrok sądu zezwalający na sprzedaż zaopatrzoną w klauzulę wykonalności).

2.5. Zastosowanie do sprzedaży pozaegzekucyjnej

Przepisy art. 879¹–879¹¹ k.p.c. mają zastosowanie w kilku wypadkach także do sprzedaży pozaegzekucyjnej ruchomości.

Stosownie bowiem do art. 668 k.p.c. sąd spadku może nakazać sprzedaż należących do spadku rzeczy ruchomych, które są narażone na zepsucie albo których przechowanie pociąga za sobą nadmierne koszty. Sprzedaż nastąpi w sposób przewidziany dla sprzedaży ruchomości w toku egzekucji, chyba że sąd określi inny sposób sprzedaży.

Zgodnie z art. 693⁹ § 1 k.p.c., jeżeli przedmiotem świadczenia, które ma być złożone do depozytu sądowego, jest rzecz ruchoma ulegająca łatwemu zepsuciu, jak również rzecz ruchoma, której przechowywanie byłoby związane z kosztami niewspółmiernie wysokimi w stosunku do jej wartości lub nadmiernymi trudnościami albo powodowałoby znaczne obniżenie jej wartości, sąd na wniosek dłużnika zarządzi postanowieniem sprzedaż rzeczy według przepisów o egzekucji z ruchomości.

Na podstawie art. 7 ust. 2 u.l.n.d.²⁹ depozyt, którego przechowywanie byłoby związane z kosztami niewspółmiernie wysokimi w stosunku do jego wartości lub nadmiernymi trudnościami albo powodowałoby znaczne obniżenie jego wartości, sąd na wniosek przechowującego depozyt postanowi go sprzedać według przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego o egzekucji z ruchomości.

Ponadto jak stanowi art. 17 ust. 3 zd. 2 u.rz.z.³⁰ sprzedaż rzeczy w drodze licytacji publicznej odbywa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego o egzekucji z ruchomości.

Przytoczone wyżej przepisy art. 668 k.p.c., art. 693⁹ § 1 k.p.c. oraz art. 7 ust. 2 u.l.n.d. odsyłają w sposób ogólny do zastosowania przepisów o sprzedaży w egzekucji z ruchomości, zaś sprzedaż licytacyjna jest jedną z form tej sprzedaży³¹. Nie ma zatem przeszkód, aby znalazła zastosowanie. Rzeczy wymienione w tych przepisach mogą być jednak sprzedane przez zastosowanie każdego sposobu sprzedaży ruchomości w egzekucji sądowej. Ich sprzedaż nie jest zaś ograniczona do sprzedaży licytacyjnej. Jeżeli jednak taka rzecz nie zostanie sprzedana przy zastosowaniu szczególnego sposobu sprzedaży albo szczególny sposób nie miał do niej zastosowania, w takim wypadku znajduje zastosowanie sprzedaż licytacyjna (art. 867 § 1 k.p.c.). Co do zasady – licytacja ustna, a na wniosek uprawnionego – elektroniczna.

²⁹ Ustawa z dnia 18 października 2006 r. o likwidacji niepodjętych depozytów (Dz.U. z 2006 r. Nr 208, poz. 1537 ze zm.); dalej: u.l.n.d.

³⁰ Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o rzeczach znalezionych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 908); dalej: u.rz.z. Przepis art. 17 ust. 3 zd. 2 u.rz.z. dotyczy wypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie wartości rynkowej rzeczy, której przechowanie byłoby związane z kosztami niewspółmiernie wysokimi w stosunku do jej szacunkowej wartości lub nadmiernymi trudnościami albo powodowałoby znaczne obniżenie jej szacunkowej wartości, właściwy starosta występuje do sądu o zarządzenie jej sprzedaży (art. 17 ust. 2 u.rz.z.). Według zaś art. 17 ust. 3 zd. 1 u.rz.z. wniosek o zarządzenie sprzedaży rzeczy rozpoznaje sąd rejonowy właściwy ze względu na miejsce przechowania rzeczy, stosując odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o postępowaniu nieprocesowym.

³¹ I. Kunicki, *Elektroniczna... Komentarz...*, op. cit., s. 27.

Natomiast przepis art. 17 ust. 3 zd. 2 u.rz.z. odsyła „tylko” do sprzedaży licytacyjnej (licytacja publiczna) w sądowej egzekucji z ruchomości, a zatem w świetle powyższych uwag – zarówno do licytacji ustnej, jak i elektronicznej. Inny sposób sprzedaży rzeczy znalezionych niż licytacja publiczna nie może być zastosowany. Na zasadach ogólnych licytacja elektroniczna podlega zastosowaniu na wniosek uprawnionego.

W wymienionych wyżej sytuacjach, ze względu na zastosowanie przepisów k.p.c. o egzekucji, sprzedaży dokonuje komornik sądowy. Należy jednak przyjąć, że jej podstawą nie jest tytuł wykonawczy, lecz prawomocne orzeczenie sądu, bowiem w tych wypadkach nie mamy do czynienia z egzekucją.

3. Niedopuszczalność zastosowania licytacji elektronicznej

3.1. Uwagi ogólne

W innych wypadkach dokonywania sprzedaży rzeczy albo praw przez komornika sądowego, gdy nie ma przepisu szczególnego odsyłającego do stosowania przepisów o licytacyjnej (albo egzekucyjnej) sprzedaży ruchomości, przepisy art. 879ⁱ–879ⁱⁱ k.p.c. nie mogą być zastosowane. W szczególności dotyczy to sprzedaży nieruchomości w toku zwykłej egzekucji z nieruchomości (art. 952–997 k.p.c.)³². Komornik nie może także zastosować przepisów o elektronicznej licytacji ruchomości ani wykorzystać systemu teleinformatycznego służącego do przeprowadzenia tej licytacji do innych celów niż te wskazane w przepisach ustawy (art. 879ⁱ–879ⁱⁱ k.p.c.).

Poniżej przedstawiono jednak kilka wypadków mogących budzić wątpliwości, gdy ustawa reguluje publiczną (na ogół przymusową) sprzedaż ruchomości, ale nie określa sposobu tej sprzedaży.

³² Jak już zaznaczono, od dnia 19 września 2021 r. wprowadzono także elektroniczną licytację nieruchomości w zwykłej egzekucji z nieruchomości (por. przypis 3).

3.2. Sprzedaż statku morskiego na wniosek wierzyciela hipotecznego

Dopuszczalność sprzedaży statku morskiego w trybie art. 86 k.m.³³ przez zastosowanie licytacji elektronicznej budzi wątpliwości. Stosownie do art. 86 § 1 k.m. sprzedaż statku obciążonego hipoteką morską³⁴ zgodnie z art. 84 § 1 może nastąpić na wniosek wierzyciela hipotecznego po upływie terminu zaspokojenia wierzytelności. Jak stanowi art. 86 § 2 zd. 1 k.m., sprzedaż przeprowadza notariusz albo komornik w terminie 30 dni, licząc od daty złożenia przez wierzyciela hipotecznego wniosku o dokonanie sprzedaży. Zgodnie zaś z § 4 tego artykułu sprzedaż statku dokonana zgodnie z przepisami § 1 i 2 ma te same skutki prawne co sprzedaż dokonana w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Uregulowania art. 86 k.m. nie stanowią zatem o zastosowaniu przepisów o sprzedaży egzekucyjnej, lecz stanowią „jedynie”, że sprzedaż może dokonać m.in. komornik³⁵ i o zrównaniu skutków tej sprzedaży ze skutkami sprzedaży egzekucyjnej. Komornik (notariusz) nie jest ograniczony co do sposobu sprzedaży statku obciążonego hipoteką morską, a zatem, według uzgodnień z wierzycielem³⁶, może przeprowadzić w celu sprzedaży zarówno licytację, jak i wykorzystać sposób pozalicytacyjny. Nie jest przy tym związany kolejnością zastosowania sposobów sprzedaży określoną w art. 86 § 1 k.p.c.

Należy jednak zwrócić uwagę, że nie ma podstaw do wykorzystania do tej sprzedaży systemu teleinformatycznego służącego przeprowadzeniu

³³ Ustawa z dnia 18 września 2001 r. – Kodeks morski (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2175 ze zm.); dalej: k.m.

³⁴ Należy dodać, że przepisy o zastawie na statku (hipotece morskiej) mają zastosowanie również do zastawu na statku żeglugi śródlądowej wpisanym do rejestru (por. art. 25 ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o żegludze śródlądowej; t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1097). Należy zatem uznać, że również statek żeglugi śródlądowej może być sprzedany przez komornika sądowego albo notariusza w trybie art. 86 k.m. na wniosek zastawnika.

³⁵ Należy dodać, że to wierzyciel decyduje, czy zwróci się o dokonanie sprzedaży statku do komornika, czy do notariusza.

³⁶ Każdy sposób sprzedaży wiąże się bowiem z innymi kosztami sprzedaży.

licytacji elektronicznej w egzekucji sądowej z ruchomości. System ten może wprawdzie być wykorzystany poza sprzedażą egzekucyjną ruchomości, jednak tylko w omówionych wyżej wypadkach wskazanych w ustawie (na podstawie odesłania ustawowego do zastosowania przepisów o sprzedaży rzeczy według przepisów o egzekucji sądowej). Ponadto, na podstawie art. 879¹⁰ § 1 k.p.c., system ten może być wykorzystany do innych sposobów sprzedaży rzeczy w egzekucji sądowej, jednak nie do omawianego wypadku sprzedaży statku morskiego w trybie art. 86 k.m. z powodu braku podstawy prawnej do takiego wykorzystania systemu.

3.3. Sprzedaż mienia wydobytego z morza

Zgodnie z art. 291 k.m. Minister Sprawiedliwości w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki morskiej i ministrem właściwym do spraw finansów publicznych określi, w drodze rozporządzenia, sposób postępowania z mieniem, którego właściciel pozostał nieznan, oraz tryb ustalania wysokości i pokrycia należności związanych z wydobyciem, zabezpieczeniem, sprzedażą mienia stosownie do przepisów niniejszego działu, jak również sposób i tryb przeprowadzania przewidzianej w niniejszym dziale sprzedaży mienia, z zastosowaniem przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

Wskazane rozporządzenie zostało wydane dnia 13 grudnia 2004 r.³⁷ Według § 9 tego rozporządzenia licytację przeprowadza dyrektor urzędu morskiego w trybie określonym w przepisach art. 867 § 2, art. 869–871, art. 872 § 1 i 2, art. 874 i art. 879 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. Treść § 9 przywołanego rozporządzenia MS wyraźnie wskazuje przepisy k.p.c., które mogą i powinny być zastosowane w licytacji prowadzonej przez dyrektora urzędu morskiego. Dopuszczalne jest zatem zastosowanie tylko licytacji ustnej, nie zaś elektronicznej. Wydaje się, że takie ograniczenie zastosowania przepisów

³⁷ Rozporządzenie MS z dnia 13 grudnia 2004 r. w sprawie określenia sposobu postępowania z mieniem wydobytym z morza (Dz.U. z 2004 r. Nr 271, poz. 2689).

mieści się w upoważnieniu ustawowym zawartym w art. 291 k.m., który stanowi ogólnie o zastosowaniu przepisów k.p.c.

3.4. Sprzedaż przedmiotu zastawu rejestrowego

Podobne do art. 86 k.m. uregulowanie zawiera art. 24 u.z.r.³⁸ Zgodnie z ust. 1 tego przepisu umowa zastawnicza może przewidywać również, że zaspokojenie zastawnika nastąpi przez sprzedaż przedmiotu zastawu rejestrowego w drodze przetargu publicznego, który przeprowadzi notariusz lub komornik w terminie 14 dni od dnia złożenia przez zastawnika wniosku o dokonanie sprzedaży. Według zaś art. 24 ust. 3 u.z.r. sprzedaż przedmiotu zastawu rejestrowego, o której mowa w ust. 1, ma takie same skutki jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym³⁹.

W przytoczonym przepisie jest mowa o przetargu publicznym, jednakże nie ma nakazu stosowania przepisów o egzekucji sądowej z ruchomości. Jeżeli jednak komornik (notariusz) zastosuje przepisy k.p.c. o licytacji ruchomości, to nie ma podstaw do wykorzystania do tej sprzedaży systemu teleinformatycznego służącego przeprowadzeniu licytacji elektronicznej ruchomości.

3.5. Licytacje dobrowolne

Zgodnie z art. 3 ust. 4 pkt 3 u.k.s. na wniosek organizatora licytacji komornik sprawuje urzędowy nadzór nad dobrowolnymi publicznymi

³⁸ Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2017); dalej: u.r.z.

³⁹ Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 24 ust. 2 u.r.z. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, miejsce, warunki, sposób i koszty przeprowadzenia sprzedaży, o której mowa w ust. 1, mając na uwadze rodzaj przedmiotu zastawu rejestrowego, interesy zastawnika i zastawcy oraz bezpieczeństwo obrotu. Nie ma zaś podobnego przepisu co do sprzedaży statku morskiego. Na podstawie wskazanego upoważnienia MS wydał w dniu 10 marca 2009 r. rozporządzenie w sprawie przeprowadzenia sprzedaży przedmiotu zastawu rejestrowego w drodze przetargu publicznego (Dz.U. z 2009 r. Nr 45, poz. 371). Z przepisów tego rozporządzenia wynika, że przetarg odbywa się ustnie, co zresztą jest zgodne z przedstawioną wyżej tezą, iż nie ma podstawy ustawowej do przeprowadzenia tego przetargu w formie elektronicznej.

licytacjami, z przybiciem najniższej lub najwyższej oferty. W tym wypadku komornik nie jest organizatorem licytacji, lecz „jedynie” sprawuje nad nią urzędowy nadzór. Nie ma zatem wątpliwości, że nie można wykorzystać systemu teleinformatycznego służącego do przeprowadzenia licytacji elektronicznej w egzekucji sądowej.

Nie jest natomiast wykluczone zbudowanie przez organizatora licytacji (np. dom aukcyjny) własnego systemu teleinformatycznego⁴⁰ do przeprowadzenia licytacji elektronicznej. Nie ma również przeszkód, aby komornik sprawował urzędowy nadzór nad tego rodzaju (prywatną) licytacją elektroniczną.

4. Wykorzystanie systemu teleinformatycznego do innych celów

Jak już zaznaczono, system teleinformatyczny służący przeprowadzeniu licytacji elektronicznej ruchomości w egzekucji sądowej może być wykorzystywany nie tylko do sprzedaży licytacyjnej ruchomości. Zgodnie bowiem z art. 879¹⁰ § 1 k.p.c. w przypadkach, o których mowa w art. 865 § 1 k.p.c., art. 866¹ k.p.c. oraz art. 866² § 1 i 2 k.p.c., wybór przedsiębiorcy lub przedsiębiorstwa może być dokonany na wniosek wierzyciela złożony za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Stosownie zaś do art. 879¹⁰ § 2 k.p.c. komornik może sprzedawać ruchomości, o których mowa w art. 864 § 2 k.p.c., oraz dokonać wyboru osoby, której sprzeda ruchomość, w trybie określonym w art. 864¹ k.p.c., za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

Problematyka ta wykracza poza zakreślony temat niniejszego opracowania. Na marginesie zasadniczych rozważań należy jednak wskazać, że przepisy art. 879¹⁰ k.p.c. nie są do końca jasne.

Przepis art. 879¹⁰ § 1 k.p.c. uprawnia wierzyciela do złożenia wniosku o sprzedaż ruchomości w wypadkach wskazanych w art. 865

⁴⁰ To samo dotyczy dopuszczalności wynajęcia albo użyczenia prywatnego systemu teleinformatycznego od innego podmiotu dla przeprowadzenia licytacji elektronicznej nadzorowanej przez komornika.

§ 1 k.p.c., art. 866¹ k.p.c. oraz art. 866² § 1 i 2 k.p.c. Jednakże sprzedaż określona w art. 865 § 1 k.p.c., a zatem ruchomości nieużywanych, stanowiących przedmiot obrotu handlowego, ma zastosowanie na wniosek strony (wierzyciela lub dłużnika). Przepis art. 865 § 1 k.p.c. ma przy tym zastosowanie do sprzedaży wyrobów ze złota i platyny (art. 866² § 2 zd. 3 k.p.c.). Natomiast w świetle art. 879¹⁰ § 1 k.p.c. tylko wierzyciel może złożyć wniosek za pośrednictwem systemu teleinformatycznego o dokonanie sprzedaży określonej w art. 865 § 1 k.p.c. (por. także § 12 r.e.l.r.). Dłużnik nie będzie zatem mógł z tego systemu skorzystać w celu złożenia wskazanego wniosku⁴¹.

Przepis art. 866² § 1 zd. 2 k.p.c. nakazuje stosować odpowiednio art. 864¹ k.p.c. do sprzedaży przedmiotów o wartości historycznej lub artystycznej. Jednakże ani art. 864¹ k.p.c., ani art. 866² § 1 k.p.c. nie wymagają złożenia żadnego wniosku w przedmiocie sprzedaży – komornik dokonuje sprzedaży tych przedmiotów z urzędu. Wymagana jest natomiast zgoda dłużnika i brak sprzeciwu któregośkolwiek z wierzycieli. Tak samo sprzedaż ruchomości wskazanych w art. 866¹ k.p.c., tj. wymagających zezwolenia, jest dokonywana przez komornika z urzędu (art. 866¹ zd. 2 k.p.c. nakazuje stosować art. 865 k.p.c. tylko do wyceny tych ruchomości). Strony mogą wprawdzie złożyć wniosek, aby przypomnieć komornikowi o powinności dokonania sprzedaży z urzędu. Wniosek taki nie ma jednak charakteru konstytutywnego. Należy dodać, że za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosek taki może złożyć tylko wierzyciel⁴².

Niejasne jest także, w jaki sposób komornik może sprzedawać ruchomości wymienione w art. 864 § 2 k.p.c. oraz dokonać wyboru osoby, której sprzeda ruchomość, w trybie określonym w art. 864¹ k.p.c., za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego licytację elektroniczną (art. 879¹⁰ § 2 k.p.c.). Wydaje się, że wchodzi tu w grę tylko ogłoszenie przez komornika za pośrednictwem tego

⁴¹ Por. I. Kunicki, *Elektroniczna... Komentarz...*, op. cit., s. 137.

⁴² *Ibidem*.

systemu o zamiarze dokonania sprzedaży rzeczy w trybie art. 864 § 2 albo art. 864¹ k.p.c., a także złożenie za pośrednictwem systemu przez zainteresowanego użytkownika systemu oferty nabycia (tak też § 13 ust. 1 r.e.l.r.)⁴³. Wzmianka w art. 879¹⁰ § 2 k.p.c. o „sprzedaży ruchomości, o których mowa w art. 864 § 2” jest zatem nieprecyzyjna⁴⁴.

dr hab. Ireneusz Kunicki, prof. UŁ, Katedra Postępowania Cywilnego II WPiA Uniwersytetu Łódzkiego; ORCID: 0000-0001-9824-7789

Literatura przedmiotu

- Adamczuk A. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 478–1217*, pod red. M. Manowskiej, Warszawa 2021.
- Broniewicz W., Marciniak A., Kunicki I., *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 2020.
- Broniewicz W., Marciniak A., Kunicki I., *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 2016.
- Ciepla H. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, pod red. T. Wiśniewskiego, Warszawa 2021.
- Cieślak S. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217*, pod red. J. Jankowskiego, Warszawa 2019.
- Dobrzański B. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. Z. Resicha, W. Siedleckiego, Warszawa 1976.
- Drabik M. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Art. 506–1217, t. 2*, pod red. T. Szanciły, Warszawa 2019.
- Flaga-Gieruszyńska K. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. A. Zielińskiego, K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2022.
- Florczak M.M., *Sprzedaż ruchomości w drodze licytacji elektronicznej*, Sopot 2018.
- Krakiwiak M. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217*, pod red. J. Jankowskiego, Warszawa 2019.
- Kunicki I., *Elektroniczna licytacja ruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Komentarz*, Warszawa 2019.
- Kunicki I., *Elektroniczna licytacja w sądowym postępowaniu egzekucyjnym* [w:] *Elektronizacja sądowego postępowania egzekucyjnego w Polsce*, pod red. A. Marciniaka, Sopot 2016.
- Kunicki I. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom IV. Komentarz. Art. 730–1095¹*, pod red. A. Marciniaka, Warszawa 2020.
- Kunicki I., *Sprzedaż licytacyjna ruchomości, licytacja elektroniczna i wyjawienie majątku. Komentarz do art. 867, 879², 879⁶ i 913 k.p.c. zmodyfikowanych ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o kornikach sądowych*, PPE 2020, nr 5.
- Łakoma K., *Elektronizacja polskiego sądowego postępowania egzekucyjnego*, Sopot 2018.
- Łochowski M. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Art. 506–1217, t. 2*, pod red. T. Szanciły, Warszawa 2019, art. 1046, nb 21.

⁴³ *Ibidem*, s. 140.

⁴⁴ Por. także Z. Merchel, *Egzekucyjna...*, *op. cit.*, przypis 5 na s. 164–165.

- Macuga A., *Licytacja publiczna ruchomości w toku egzekucji sądowej*, Sopot 2017.
- Marcewicz O. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz do art. 730–1217*, pod red. A. Jakubeckiego, Warszawa 2017.
- Merchel Z., *Egzekucyjna sprzedaż zajętych ruchomości po zmianach Kodeksu postępowania cywilnego obowiązujących od 8 września 2016 r.* [w:] *Cechą sprawiedliwości jest nie krzywdzić ludzi. Księga pamiątkowa ku czci Zenona Knypla*, pod red. Z. Szczurka, G. Sikorskiego, Sopot 2017.
- Merchel Z., *Postępowanie z ruchomościami usuniętymi z pomieszczenia w czasie egzekucji w celu jego opróżnienia*, PES 1997, nr 28.
- Michalska-Marciniak M. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom IV. Komentarz. Art. 730–1095¹*, pod red. A. Marciniaka, Warszawa 2020.
- Pękalski B., *Sprzedaż w drodze licytacji elektronicznej. Kilka pytań, wraz z odpowiedziami, o tym, jak planuje się usprawnienie egzekucji komorniczej poprzez wykorzystanie technologii informatycznych*, Prawo Mediów Elektronicznych 2012, nr 1.
- Świeboda Z., *Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego. Część druga. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2001.
- Wengerek E., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej Kodeksu postępowania cywilnego*, Warszawa 1994.
- Woźniak Z. [w:] *Informatyzacja postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. J. Gołaczyńskiego, D. Szostka, Warszawa 2016.
- Wróblewska-Wciśło G. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, pod red. Z. Szczurka, Sopot 1994.
- Zawistowski D., Wiśniewski J.T. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, pod red. T. Wiśniewskiego, Warszawa 2021.
- Zedler F., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz. Tom IV. Art. 1004–1095¹ k.p.c.*, Toruń 1995.
- Zemke M., *Elektroniczna licytacja ruchomości. Novum w sądowym postępowaniu egzekucyjnym*, Sopot 2016.

Akty prawne

- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz.U. z 1968 r. Nr 10, poz. 52 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 grudnia 2004 r. w sprawie określenia sposobu postępowania z mieniem wydobytym z morza (Dz.U. z 2004 r. Nr 271, poz. 2689).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 10 marca 2009 r. w sprawie przeprowadzenia sprzedaży przedmiotu zastawu rejestrowego w drodze przetargu publicznego (Dz.U. z 2009 r. Nr 45, poz. 371).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości (Dz.U. z 2012 r., poz. 11).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 lipca 2016 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia licytacji ruchomości (Dz.U. z 2016 r., poz. 1205).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 lipca 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia egzekucji grzywn i kar pieniężnych orzeczonych w postępowaniu cywilnym, a także kosztów sądowych w sprawach cywilnych, przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U. z 2016 r., poz. 1227).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 września 2016 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia licytacji elektronicznej ruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 1431).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1805).

Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1427 ze zm.).

Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2017).

Ustawa z dnia 21 grudnia 2000 r. o żegludze śródlądowej (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1097).

Ustawa z dnia 18 września 2001 r. – Kodeks morski (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2175 ze zm.).

Ustawa z dnia 18 października 2006 r. o likwidacji niepodjętych depozytów (Dz.U. z 2006 r. Nr 208, poz. 1537 ze zm.).

Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1073).

Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o rzeczach znalezionych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 908).

Ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 1311 ze zm.).

Ustawa z dnia 16 listopada 2016 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowej Administracji Skarbowej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1948 ze zm.).

Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1168 ze zm.).

Ustawa z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 1090).

Już w sklepie Currendy!
www.sklep.currenda.pl

Zasada dyspozycyjności stron postępowania egzekucyjnego

Joanna Szachta



DOSTĘPNA W CZYTELNI

www.czytelnia.currenda.pl

**STRESZCZENIE Analiza zasadności ustalenia
opłaty końcowej przez komornika sądowego
w sytuacji, gdy wierzyciel jest podmiotem
zwolnionym od uiszczania tej opłaty**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest próba udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy komornik sądowy jest uprawniony do ustalenia opłaty stałej i wezwania do jej uiszczenia dłużnika, w sytuacji gdy wierzyciel jest podmiotem, od którego nie pobiera się opłaty końcowej (wymienionym w art. 29 ust. 5 u.k.k.). Należałoby jednocześnie określić, czy opłatę stałą trzeba ustalić w każdym przypadku, z wyjątkiem sytuacji, gdy ziszczą się przesłanki wskazane w art. 29 ust. 4–5 u.k.k. i opłata ta uiszczana jest przez wierzyciela, czy być może opłata stała jest opłatą wyjątkową – ustalaną w zależności od podmiotu będącego wierzycielem.

Słowa kluczowe: *opłata stała, opłata końcowa, opłata stosunkowa, opłata egzekucyjna, koszty postępowania egzekucyjnego*

**SUMMARY Analysis of Reasonableness of Determining
a Final Fee by a Bailiff in a Situation Where
a Creditor is an Entity Exempt from this Fee**

This study is an attempt at answering a question if a bailiff is entitled to determine a fixed fee and to summon a debtor to pay the same in the situation where a creditor is an entity from whom no final fee is collected (listed in art. 29(5) of the Act on bailiff costs). Moreover, it should be determined if a fixed fee should be determined in every case, except for a situation where conditions are fulfilled listed in art. 29(4-5) of the Act on bailiff costs and the fee is paid by a creditor, or if a fixed fee is an exceptional fee that is charged depending on an entity that is a creditor.

Keywords: *a fixed fee, a final fee, a relative fee, an enforcement fee, costs of enforcement proceedings*

Analiza zasadności ustalenia opłaty końcowej przez komornika sądowego w sytuacji, gdy wierzyciel jest podmiotem zwolnionym od uiszczania tej opłaty

I. Wstęp

Przedmiotem niniejszego opracowania jest określenie charakteru opłaty końcowej. Przesądzenie istoty tej opłaty powoduje określone skutki prawne zarówno dla stron postępowania egzekucyjnego, jak i dla organu egzekucyjnego. Należy zatem rozstrzygnąć, czy opłata ta ma charakter wyjątkowy, czy jest to opłata o charakterze ogólnym, podstawowym, będąca pewnego rodzaju wynagrodzeniem¹ za przeprowadzone postępowanie egzekucyjne.

¹ W tym znaczeniu, że ustalana jest w każdej sytuacji, niezależnie od tego, czy wierzyciela zaliczamy do kategorii podmiotów wskazanych w art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 210 z późn. zm.); dalej: u.k.k. Charakter opłaty egzekucyjnej wynika wprost z art. 149 ust. 1 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 850 z późn. zm.); dalej: u.k.s. Opłata egzekucyjna stanowi niepodatkową należność budżetową o charakterze publicznoprawnym, a nie wynagrodzenie komornika sądowego.

Powyższe wątpliwości mogą zostać wyjaśnione, jeśli możliwe będzie określenie, czy opłata końcowa powinna być ustalana w każdym przypadku, czy jedynie w sytuacjach, kiedy to wierzyciel nie należy do grona podmiotów wskazanych w art. 29 ust. 5 u.k.k. Przy założeniu, że tzw. opłata stała, określona w art. 29 ust. 4 u.k.k., jest należna organowi egzekucyjnemu zawsze, bez względu na okoliczność, kto jest wierzycielem – pojawia się kolejne pytanie – czy organ egzekucyjny jest uprawniony do ustalenia opłaty i wezwania dłużnika do jej uiszczenia?

2. Charakter opłat egzekucyjnych

Do momentu wejścia w życie ustawy o kosztach komorniczych oraz ustawy o komornikach sądowych (tj. do dnia 1 stycznia 2019 r.) opłaty stanowiły w całości przychód komornika sądowego². Opłaty egzekucyjne od 2019 r. są niepodatkową należnością budżetową o charakterze publicznoprawnym i pobiera się je za ściśle określone w ustawie czynności na zasadach wskazanych w ustawie o kosztach komorniczych. Opłaty te podlegają przekazaniu na rachunek urzędu skarbowego właściwego ze względu na siedzibę kancelarii po potrąceniu wynagrodzenia prowizyjnego komornika sądowego.

Opłaty egzekucyjne stanowiące dochód budżetu państwa zostały enumeratywnie określone w art. 3 ust. 3 pkt 1–2a u.k.s. i dotyczą wykonywania przez komornika sądowego: 1) orzeczeń sądowych w sprawach o roszczenia pieniężne i niepieniężne oraz zabezpieczenie roszczeń, w tym europejskich nakazów zabezpieczenia na rachunku bankowym, z uwzględnieniem wyjątków przewidzianych w Kodeksie postępowania cywilnego; 2) innych tytułów wykonawczych oraz tytułów egzekucyjnych,

² M. Uliasz, *Przychód czy wynagrodzenie prowizyjne, czyli o problemie intertemporalnym*, PPE 2018, nr 12, s. 7–23; T. Skoczylas [w:] *Ustawa o komornikach sądowych. Ustawa o kosztach komorniczych. Komentarz*, pod red. M. Simbierowicza, M. Świtkowskiego, Warszawa 2021, Lex/el., komentarz do art. 149; M. Kalinowski, *Stosowanie ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych do wynagrodzeń należnych w sprawach wszczętych przed wejściem w życie tej ustawy*, PPE 2019, nr 3, s. 79.

które podlegają wykonaniu w drodze egzekucji sądowej bez zaopatrywania ich w klauzulę wykonalności; 3) postanowień o zabezpieczeniu środka dowodowego oraz postanowień nakazujących wydanie środka dowodowego w postępowaniu w sprawach własności intelektualnej.

Trafnie wskazuje J. Świeczkowski³, na gruncie ustawy o komornikach sądowych i egzekucji⁴, że komornik sądowy za prowadzenie egzekucji pobierał opłaty egzekucyjne, do czego był jednocześnie uprawniony, jak i zobowiązany (art. 43 u.o.k.s.i.e.). Organ egzekucyjny w poprzednim stanie prawnym nie miał zatem wyboru, czy opłatę pobierze, czy też nie, a warunkowało ją wszczęcie egzekucji. Aktualna redakcja przepisu będąca odpowiednikiem art. 43 u.o.k.s.i.e. – art. 18 ust. 2 u.k.s. – przedstawia się nieco odmiennie. Przepis ten stanowi, że komornik sądowy pobiera lub ściąga opłaty komornicze w przypadkach w ustawie określonych. Ogólnie charakteryzując te odmienności, należy wskazać, że ściągnięcie opłaty egzekucyjnej następuje wraz z egzekwowanym roszczeniem, natomiast w celu pobrania opłaty konieczne jest wydanie postanowienia. Zatem jeżeli ustawa nie przewiduje pobrania lub ściągnięcia opłaty, opłata ta nie powinna zostać ustalona.

Pomimo wprowadzonych zmian za aktualny uznać należy pogląd Sądu Najwyższego⁵, który trafnie wskazał, że opłaty egzekucyjne są uiszczane tytułem prowadzenia egzekucji lub wykonania zabezpieczenia, czyli w celu realizacji zadań publicznych państwa. Komornik działa w roli organu egzekucyjnego, jako funkcjonariusz publiczny. Opłata egzekucyjna to rodzaj daniny publicznej, co zostało wyrażone w art. 149 u.k.s.,

³ J. Świeczkowski, *Potrzeba stosowania prawidłowej wykładni przepisów zawierających zbliżone pojęcia (jak np. „egzekucja” i „postępowanie egzekucyjne”)*, PPE 2004, nr 5–6, s. 99; J. Świeczkowski, *Ustawa o komornikach sądowych. Ustawa o kosztach komorniczych. Kodeks Etyki Zawodowej Komornika Sądowego. Komentarz*, pod red. M. Świeczkowskiej-Wójcikowskiej, J. Świeczkowskiego, Warszawa 2020, s. 448; J. Świeczkowski [w:] P. Banasik, M. Dziewulska, G. Kuczyński, A. Machnikowska, A. Powalowski, J. Stelina, J. Świeczkowski, *Ustawa o komornikach sądowych i egzekucji. Komentarz*, Warszawa 2012, art. 43, s. 233.

⁴ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1309 z późn. zm.); dalej: u.o.k.s.i.e.

⁵ Wyrok SN z dnia 20 sierpnia 2009 r., II CSK 60/09, Lex nr 523588.

a jej wysokość oraz sposób ustalenia określają normy publicznoprawne. Mając na względzie powyższe, trzeba zauważyć, że opłaty egzekucyjne wykazują podobieństwa do opłat sądowych. Opłaty egzekucyjne są ściągane lub pobierane w związku z uruchomieniem przez uprawniony do tego podmiot (najczęściej wierzyciela) aparatu państwowego w celu wyegzekwowania należnego mu świadczenia. Trudno zatem uznać, że art. 149 u.k.s. przemodelował charakter opłat egzekucyjnych w Polsce⁶. Publicznoprawny charakter opłat wynika z samego stosunku prawnego łączącego strony tego postępowania z organem egzekucyjnym, który zaliczyć należy do stosunków o charakterze publicznoprawnym⁷.

Komornikowi za pełnioną służbę przysługuje wynagrodzenie prowi-
zyjne obliczane proporcjonalnie do uzyskanych opłat egzekucyjnych,
bowiem opłata egzekucyjna jest należnością Skarbu Państwa.

3. Opłata stała czy stosunkowa?

Opłata określona w art. 29 ust. 4 u.k.k. określana jest w doktrynie mianem opłaty stałej lub opłaty końcowej. W ustawie o kosztach komorniczych przewidziano dwa rodzaje opłat: stosunkowe lub stałe (art. 19 u.k.k.). A zatem zastanowienia wymaga, czy opłatę określoną w art. 29 ust. 4 u.k.k. zaliczyć należy do opłat stałych.

Rozważania należy rozpocząć od ustalenia, co wyróżnia opłatę stosunkową. Podstawą obliczenia wartości stosunkowej jest wartość świadczenia, do którego wlicza się należność główną z odsetkami, kosztami oraz należnościami ubocznymi, z wyłączeniem kosztów zastępstwa prawnego i kosztów komorniczych należnych w prowadzonym postępowaniu egzekucyjnym (art. 23 ust. 1–2 u.k.k.). Natomiast w przypadku egzekucji świadczeń powtarzających się należność główna odpowiada

⁶ Por. R. Flejszar [w:] *Komornicy sądowi i egzekucja w nowej rzeczywistości prawnej*, pod red. R. Kulskiego, Sopot 2019, s. 152. Odmienne: M. Klonowski [w:] *Ustawa o komornikach sądowych. Ustawa o kosztach komorniczych. Komentarz*, pod red. R. Reiwer, Warszawa 2021, Legalis, komentarz do art. 149.

⁷ Wyrok TK z dnia 30 kwietnia 2012 r., SK 4/10, OTK-A 2012/4/42.

sumie świadczeń zaległych oraz świadczeń za jeden rok, jednak gdy świadczenia należą się za okres krótszy niż rok – należność główna obejmuje sumę świadczeń za czas ich trwania (krótszy niż rok). Przewidziano również sposób obliczenia wartości świadczenia w sprawach o wykonanie zabezpieczenia roszczenia pieniężnego lub europejskiego nakazu zabezpieczenia na rachunku bankowym (art. 23 ust. 4 u.k.k.).

Minimalna wysokość opłaty stosunkowej nie może być niższa niż 150 zł (art. 25 ust. 1 u.k.k.). Zatem najniższa opłata stosunkowa jest równa wysokości opłaty końcowej, o której mowa w art. 29 ust. 4 u.k.k.

Podział opłat komorniczych jest dychotomiczny – opłatę zaliczyć można albo do opłat stałych, albo do opłat stosunkowych. Nie ma innego rodzaju opłat. W przypadku obliczania opłaty stosunkowej bierze się pod uwagę wartość świadczenia, która obliczana jest w sposób określony w art. 23 u.k.k.

Warto zwrócić uwagę na umiejscowienie omawianego przepisu. Artykuł 29 znajduje się w oddziale 2 („Opłaty egzekucyjne w sprawach o egzekucję świadczeń pieniężnych”), rozdziale trzecim („Opłaty komornicze”) ustawy o kosztach komorniczych. Oddział drugi poprzedzony został przepisami ogólnymi, odnoszącymi się zarówno do opłat egzekucyjnych w sprawach o egzekucję świadczeń niepieniężnych, jak i opłat związanych z egzekucją świadczeń niepieniężnych.

Wśród przepisów znajdujących się w oddziale drugim próżno szukać jakiegokolwiek informacji, że omawiana opłata 150 zł (art. 29 ust. 4 u.k.k.) jest opłatą stałą. Wręcz przeciwnie – zauważyć należy, że przepisy poprzedzające, jak i te znajdujące się po art. 29 u.k.k. stanowią o opłatach stosunkowych. Jako potwierdzenie powyższych twierdzeń wskazać należy: art. 27 ust. 1–2 u.k.k. („komornik ściąga od dłużnika opłatę stosunkową”), art. 29 ust. 1, 3 u.k.k., art. 30–32 u.k.k. („opłata stosunkowa”). Natomiast w art. 28 ust. 1–4 u.k.k. użyto sformułowania „opłata minimalna”. To pojęcie może dotyczyć wyłącznie opłat stosunkowych, ponieważ tylko w odniesieniu do nich przewidziano granice⁸ tychże

⁸ Cechą opłat stałych jest określona z góry wysokość.

opłat (art. 25 u.k.k.). Opłaty stosunkowe nie mogą być niższe niż 150 zł ani wyższe niż 50 000 zł.

Wątpliwości budzić może natomiast art. 29 ust. 2 u.k.k., który stanowi, że w przypadku zgłoszenia przez wierzyciela wniosku o umorzenie postępowania egzekucyjnego przed doręczeniem dłużnikowi zawiadomienia o wszczęciu egzekucji opłata wynosi 100 zł. Nie wdając się w szersze wywody w zakresie tej regulacji, stwierdzić należy, że przepis ten niewątpliwie odwołuje się do art. 29 ust. 1 u.k.k., a zatem wypada uznać, że opłata 100 zł stanowi szczególne obniżenie opłaty ustalonej zgodnie z regułami określonymi w art. 29 ust. 1 u.k.k.

Istotny jest tutaj natomiast art. 29 ust. 4 u.k.k. i określenie, czy dopuszczalne jest ustalenie przez komornika sądowego opłaty z art. 29 ust. 4 u.k.k i wezwanie do jej uiszczenia dłużnika, w sytuacji gdy wierzyciel należy do grupy podmiotów, które nie uiszczają tejże opłaty końcowej.

Należy zwrócić uwagę, że w art. 29 u.k.k. nigdzie nie posłużono się pojęciem opłaty stałej, odmiennie niż ma to miejsce w art. 33 i nast. ustawy o kosztach komorniczych⁹. Ustawodawca stosuje termin „opłata stała” w artykułach: 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44 ustawy o kosztach komorniczych. Zatem w każdym przepisie, w którym przewidziano tego rodzaju opłatę, okoliczność ta została wyraźnie zaakcentowana. Opłaty stałe związane są – jak wynika z przywołanych przepisów – z egzekucją świadczeń niepieniężnych oraz z wykonaniem innych zabezpieczeń niż pieniężne¹⁰. Mając na względzie argument o racjonalności ustawodawcy, należy uznać, że gdyby opłata końcowa określona w art. 29 ust. 4 u.k.k. miała charakter stały, to zostałoby to wprost przewidziane w przepisie, podobnie jak ma to miejsce w przypadku innych opłat stałych.

⁹ Podobnie: R. Flejszar, *Pobieranie i ściąganie opłat egzekucyjnych według ustawy o kosztach komorniczych* [w:] *Komornicy sądowi i egzekucja w nowej rzeczywistości prawnej*, pod red. R. Kułskiego, Sopot 2019, s. 165.

¹⁰ A. Marciniak [w:] *Ustawa o komornikach sądowych i egzekucji. Komentarz*, wyd. VI, Warszawa 2014, art. 43.

Sama wysokość opłaty określonej w art. 29 ust. 4 u.k.k. (150 zł) nie jest niczym szczególnym, bowiem jest ona tożsama z wysokością najniższej opłaty stosunkowej (art. 25 ust. 1 u.k.k.). *Notabene*, ustawodawca wprost przewidział również opłatę w wysokości co najmniej 150 zł, jeżeli w ciągu miesiąca od doręczenia zawiadomienia o wszczęciu egzekucji dłużnik wpłaci do rąk komornika całość lub część egzekwowanego świadczenia (3% wyegzekwowanego świadczenia, minimum 150 zł), a także opłatę w wysokości 100 zł (art. 29 ust. 2 u.k.k.).

Podsumowując powyższe rozważania, należy przyjąć, iż opłata określona w art. 29 ust. 4 u.k.k. nie jest opłatą stałą. Jest to opłata stosunkowa w jej minimalnej wysokości przewidzianej w ustawie (art. 25 ust. 1 u.k.k.). Ustawodawca w odniesieniu do opłaty końcowej nie posługuje się określeniem opłaty stałej, a sama opłata też nie jest w stałej wysokości. Przecież podlega zmniejszeniu o sumę opłat ściągniętych i obciążających dłużnika, a zatem może być ustalona w niższej wysokości w przypadku wskazanym w ustawie lub w ogóle nie zostanie ustalona, jeżeli opłaty ściągnięte od dłużnika wynoszą 150 zł lub więcej.

Wprawdzie w doktrynie¹¹ przyjęto w odniesieniu do opłaty z art. 29 ust. 4 u.k.k. pojęcie opłaty stałej, lecz należy je traktować jako pewne uproszczenie (odmienność), bowiem w celu jej wyznaczenia nie przeprowadza się operacji rachunkowych w postaci stosunku do wartości egzekwowanego świadczenia, jak ma to miejsce w przypadku ustalania innych opłat stosunkowych. Nie oznacza to jednak, iż opłata określona w art. 29 ust. 4 u.k.k. nie jest opłatą stosunkową. Inne jej cechy szczególne wykluczają zakwalifikowanie jej do katalogu opłat stałych, a zatem – wobec dychotomicznego podziału opłat – jest to opłata stosunkowa.

¹¹ Zob. A. Marciniak, *Opłata stała należna od wierzyciela w razie umorzenia postępowania egzekucyjnego obejmującego egzekucję kosztów sądowych*, PPE 2019, nr 5, s. 66–80; K. Płowik, *Opłaty egzekucyjne obciążające wierzyciela w toku postępowania egzekucyjnego ze świadczenia pieniężnego*, M.Prawn. 2022, nr 7, s. 342 i n.; O. Marcewicz-Kochnio [w:] *Ustawa o kosztach komorniczych. Komentarz*, pod red. A. Mendrek, Warszawa 2021, s. 243; J. Szachta, *Rozważania na temat zasadności pobrania od Zakładu Ubezpieczeń Społecznych jako wierzyciela opłaty stałej z art. 29 ust. 4 u.k.k.*, PPE 2022, nr 3, s. 7–26.

4. Katalog wyłączeń

Celem ustawy o kosztach komorniczych jest odejście od modelu prowadzenia egzekucji przez organy egzekucyjne, gdzie opłaty ściągnięte w postępowaniach egzekucyjnych skutecznych finansują nakłady pracy komorników sądowych w bezskutecznych postępowaniach egzekucyjnych. Nie jest prawidłowe rozumienie pojęcia opłaty końcowej jako opłaty, która ponoszona jest jedynie wyjątkowo¹². W takim razie w postępowaniach egzekucyjnych, w których wniosek o wszczęcie egzekucji złożyłby wierzyciel zaliczający się do podmiotów określonych w art. 29 ust. 5 u.k.k., wierzyciel ten nie ponosiłby żadnych kosztów tego postępowania (z wyjątkiem wydatków), a komornik sądowy musiałby finansować te postępowania. Realne koszty ponoszone przez komornika sądowego to bowiem nie tylko wysłana korespondencja, powołanie biegłego sądowego, czy koszty przejazdów, ale również inne obciążenia z pozoru niewidoczne – nakłady intelektualne (praca o charakterze umysłowym, co do zasady niezmierzalna), czy rzeczowe (np. konieczność zakupu papieru, tonerów do drukarek), a także koszty archiwizacji akt.

Jak wskazywano podczas posiedzenia komisji sejmowej w sprawie ustawy o kosztach komorniczych, każda egzekucja powinna zapewniać komornikowi opłatę minimalną¹³. Jedynie opłaty stosunkowe mogą być minimalne, bowiem opłaty stałe – jak wynika z samego pojęcia – określone zostały w stałej wysokości. Ponadto, jak trafnie zauważyli projektodawcy rozwią-

¹² Jedynie na marginesie, bowiem nie jest to przedmiot niniejszych rozważań, zauważyć należy, że katalog wyłączeń z art. 29 ust. 5 u.k.k. jest bardzo szeroki, a zatem uniemożliwia pobranie opłaty, o której mowa w art. 29 ust. 4 u.k.k., od wierzycieli w wielu postępowaniach egzekucyjnych. Problem ten zauważony został m.in. przez J. Studzińską [w:] *Opłaty egzekucyjne w razie umorzenia postępowania egzekucyjnego*, [w:] *Koszty komornicze. Zbiór studiów*, pod red. A. Marciniaka, Sopot 2022, s. 120 i n.

¹³ Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Sprawiedliwości i Praw Człowieka (nr 121) z dnia 26 stycznia 2018 r., Kancelaria Sejmu, Biuro Komisji Sejmowych; Komisja Sprawiedliwości i Praw Człowieka, obradująca pod przewodnictwem posła Stanisława Piotrowicza (PiS), przewodniczącego Komisji, rozpatrzyła: – sprawozdanie Podkomisji nadzwyczajnej o rządowym projekcie ustawy o komornikach sądowych (druk nr 1582) – kontynuacja; – sprawozdanie Podkomisji nadzwyczajnej o rządowym projekcie ustawy o kosztach komorniczych (druk nr 1581), s. 33.

zań, „nie może być tak, że kiedy dłużnik się okaże niewypłacalny, to wierzyciel nie poniesie żadnych kosztów, a komornik ze swoich pieniędzy będzie musiał dorzucić do tego postępowania, zwłaszcza że system w obecnie projektowanym kształcie nie ma być finansowany z innych, skutecznych egzekucji, gdyż każda egzekucja ma zapewniać ten minimalny uzysk w postaci opłaty minimalnej”¹⁴.

Ustawowa regulacja art. 29 ust. 4 u.k.k. pozwala jedynie na pobranie opłaty końcowej od niektórych wierzycieli, nie jest to opłata o charakterze powszechnym, a spod zastosowania tego przepisu wyłączono liczne grono podmiotów¹⁵. Nie jest jednak tak, że opłata końcowa nie może być ustalona i pobrana od dłużnika.

Ustawodawca nie wprowadził zakazu ustalenia opłaty z art. 29 ust. 4 u.k.k i wezwania dłużnika do jej uiszczenia. Jedynie w ściśle określonych przypadkach przewidziano katalog wierzycieli, od których opłata nie jest pobierana. Celem opłaty końcowej jest zapewnienie minimalnego finansowania postępowania bezskutecznego, z wzięciem pod uwagę kosztów tego postępowania, które ponoszone są przez organy egzekucyjne. Nie sposób na podstawie aktualnych regulacji przyjąć, że w sytuacjach, gdy po stronie wierzyciela występuje podmiot, o którym mowa w art. 29 ust. 5 u.k.k., to opłata z art. 29 ust. 4 u.k.k. nie jest w ogóle należna organowi egzekucyjnemu.

5. Podsumowanie

Kwestie dotyczące opłaty końcowej w zakresie przedstawionym w tym artykule nie były dotychczas przedmiotem szczegółowych rozważań doktryny. Jedynie A. Antkiewicz¹⁶ odniósł się do omawianego

¹⁴ *Ibidem*.

¹⁵ I. Kunicki, *Ustawa o kosztach komorniczych. Komentarz*, Warszawa 2018, Legalis, komentarz do art. 29.

¹⁶ A. Antkiewicz [w:] A. Antkiewicz, Z. Merchel, *Ustawa o kosztach komorniczych. Komentarz*, Sopot 2019, s. 159. Wydaje się, że stanowisko wyrażone w niniejszym opracowaniu podziela M. Uliasz, który wskazał, że wprowadzenie art. 29 ust. 4 u.k.k. „oznacza [...] możliwość pobierania opłaty egzekucyjnej w każdej sprawie,

problemu, lecz zajął stanowisko odmienne od zaprezentowanego w niniejszym opracowaniu. Wskazany autor wyszedł z założenia, iż w art. 29 ust. 4 u.k.k. wyrażona została zasada pobrania opłaty od wierzyciela w razie umorzenia postępowania z przyczyn innych niż wskazane w ust. 1, a art. 29 ust. 5 u.k.k. wprowadza jedynie wyjątek od tej zasady.

Przedstawione zagadnienie jest niezwykle istotne z praktycznego punktu widzenia, bowiem przesądzenie o tym, czy opłata końcowa może być pobrana tylko od wierzycieli, może jednocześnie skutkować określeniem, czy organy egzekucyjne w pewnych sytuacjach – wcale nierzadkich – będą samodzielnie finansowały postępowania egzekucyjne. Przecież jeśli opłata ta nie zostanie pobrana od wierzyciela i nie zostanie również ustalona, a do jej uiszczenia nie zostanie wezwany dłużnik, to realny koszt egzekucji poniesie komornik sądowy. Co prawda w większości przypadków i tak to organ egzekucyjny będzie finansował te postępowania (w razie wezwania do uiszczenia opłaty dłużnika, gdy egzekucja okazała się bezskuteczna), lecz będzie istniała perspektywa na odzyskanie tychże kosztów w ramach prowadzonej egzekucji przez komornika w celu wyegzekwowania ustalonych kosztów postępowania.

Zdaje się, że podobne zapatrywanie wyraża M. Uliasz¹⁷, który rozważając problem pobrania od dłużnika niższej opłaty stosunkowej niż opłata minimalna, przychylił się do poglądu, iż komornik powinien wezwać dłużnika do uiszczenia należnej opłaty. Zatem w przypadkach, kiedy egzekucja okaże się jedynie częściowo skuteczna, istnieje mechanizm pozwalający na ustalenie i wezwanie do uiszczenia opłaty stosunkowej dłużnika, bowiem opłata stosunkowa nie może wynosić mniej niż 150 zł (art. 25 ust. 1 u.k.k.).

Opłata określona w art. 29 ust. 4 u.k.k. nie jest opłatą stałą w rozumieniu art. 19 u.k.k. Jest to opłata stosunkowa, która ma charakter

bez względu na wynik postępowania” (w: *Opłaty egzekucyjne według ustawy o kosztach komorniczych* [w:] *Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych*, Sopot 2018, s. 385).

¹⁷ M. Uliasz [w:] *Ustawa o komornikach sądowych. Ustawa o kosztach komorniczych. Kodeks Etyki Zawodowej Komornika Sądowego. Komentarz*, pod red. M. Świeczkowskiej-Wójcikowskiej, J. Świeczkowskiego, Warszawa 2020, s. 1128.

opłaty końcowej, pobieranej w przypadkach umorzenia postępowania egzekucyjnego. Trafnie podnosi się w doktrynie, że ma ona również charakter uzupełniający¹⁸, pozwalający zagwarantować komornikowi sądowemu opłatę egzekucyjną w wysokości opłaty minimalnej¹⁹ nawet wówczas, gdy egzekucja okaże się bezskuteczna. Nadal koszty niektórych bezskutecznych egzekucji przerzucane są w rzeczywistości na organ egzekucyjny, bowiem wprowadzono szereg regulacji prowadzących do tego, że opłata końcowa nie jest pobierana od wierzyciela, lecz od dłużnika, który częstokroć nie posiada składników majątku pozwalających na zaspokojenie wierzycieli. Oznacza to, iż komornik sądowy będzie zobligowany do podejmowania określonych czynności w celu wyegzekwowania opłaty końcowej od dłużnika, jednak bez gwarancji, że działania te odniosą pożądaný skutek.

Organ egzekucyjny nie ma wpływu na ustalenie (lub też nieustalenie) opłaty egzekucyjnej. Ziszczenie się ustawowych przesłanek obliguje komornika sądowego do ustalenia opłaty na określonym w ustawie poziomie²⁰. Nie jest dopuszczalne ani zwiększenie opłaty, ani jej obniżenie. Opłaty egzekucyjne są należnością budżetu państwa, a nie wynagrodzeniem komornika, w związku z czym nie jest dopuszczalne swobodne dysponowanie opłatami przez organ egzekucyjny. Mając zatem na uwadze cel opłat egzekucyjnych, uznać należy, że opłata, o której mowa w art. 29 ust. 4 u.k.k., jest ustalana, a do jej uiszczenia wezwany zostaje dłużnik, w sytuacji gdy wierzyciel jest podmiotem, od którego nie pobiera się opłaty końcowej. Opłata końcowa jest opłatą mającą za zadanie częściowo sfinansować wydatki poniesione przez organ egzekucyjny w związku z uruchomieniem przez wierzyciela postępowania egzekucyjnego, czego

¹⁸ M. Klonowski [w:] *Ustawa o kosztach komorniczych. Komentarz*, pod red. R. Reiwer, Warszawa 2021, Legalis, komentarz do art. 29.

¹⁹ Por. M. Simbierowicz, T. Skoczylas [w:] *Ustawa o komornikach sądowych. Ustawa o kosztach komorniczych. Komentarz*, pod red. M. Simbierowicza, M. Świtkowskiego, Warszawa 2021, komentarz do art. 29.

²⁰ J. Szachta, *Kumulacja podstaw umorzenia a wysokość opłaty – opłata stała czy stosunkowa?*, PPE 2020, nr 10, s. 64; M. Uliasz, w: *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, System postępowania cywilnego. Tom 8*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2021, s. 1560.

przyczyną było niespełnienie przez dłużnika świadczenia stwierdzonego w tytule wykonawczym lub egzekucyjnym. Niezbędne jest partycypowanie stron w kosztach postępowania egzekucyjnego, na co trafnie zwraca uwagę A. Marciniak²¹. Analogicznie jak w postępowaniu rozpoznawczym, w postępowaniu egzekucyjnym istotne miejsce zajmuje zasada odpowiedzialności dłużnika za koszty celowej egzekucji²². Opłata końcowa z art. 29 ust. 4 u.k.k. obciąża w ostatecznym rozrachunku dłużnika, a niekiedy wierzyciel jest podmiotem, który środki pieniężne tytułem tej opłaty przekazuje organowi egzekucyjnym (z wyjątkami określonymi w ustawie). Oznacza to, że wierzyciel może domagać się jej zwrotu od dłużnika.

Powyższe okoliczności przesądzają o dopuszczalności ustalenia opłaty końcowej w sytuacjach, gdy wierzyciel należy do katalogu podmiotów, od których opłaty z art. 29 ust. 5 u.k.k. nie pobiera się. Liczba podmiotów wchodzących w skład tej grupy skutkuje tym, że samo ustalenie, czy komornik sądowy powinien pobrać opłatę od wierzyciela staje się skomplikowaną czynnością. Opłata ta, odmiennie jak ma to miejsce w przypadku opłaty stosunkowej z art. 29 ust. 1 zd. 1 u.k.k., obciąża dłużnika. Brak jest jakichkolwiek podstaw, aby w sposób priorytetowy traktować niektórych dłużników, tylko z uwagi na to, kto jest wierzycielem. W takim przypadku zachwiana zostałaby zasada równości, będąca jedną z podstawowych zasad postępowania egzekucyjnego.

Opłaty stosunkowe w ustawie o kosztach komorniczych zostały ograniczone kwotowo (art. 25 u.k.k.), co należy ocenić krytycznie, bowiem to rozwiązanie legislacyjne nie jest odporne na upływ czasu. Ten problem jest szczególnie aktualny, jeśli weźmie się pod uwagę rosnącą inflację, a brak uzależnienia opłaty od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia – jak miało to miejsce w czasie obowiązywania

²¹ A. Marciniak, *Opłaty egzekucyjne. Dwie uwagi de lege ferenda* [w:] *Status prawny komornika sądowego. Wyzwania współczesności*, pod red. M. Jabłońskiego, A. Marciniaka, Sopot 2016, s. 115–118, s. 120.

²² M. Uliasz, w: *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, System postępowania cywilnego. Tom 8*, red. K. Flaga-Gieruszyńska, Warszawa 2021, s. 1537.

ustawy o komornikach sądowych i egzekucji z 1997 r. – prowadzi do tego, że opłaty nie stanowią należytej gwarancji dla organów egzekucyjnych. Opłata minimalna, w tym opłata końcowa została określona na rażąco niskim poziomie.

dr Joanna Szachta, ORCID: 0000-0002-8042-8212; prawnik w kancelarii komorniczej

Literatura przedmiotu

Antkiewicz A. [w:] A. Antkiewicz, Z. Merchel, *Ustawa o kosztach komorniczych. Komentarz*, Sopot 2019.

Flejszar R., *Pobieranie i ściąganie opłat egzekucyjnych według ustawy o kosztach komorniczych* [w:] *Komornicy sądowi i egzekucja w nowej rzeczywistości prawnej*, pod red. R. Kulskiego, Sopot 2019.

Kalinowski M., *Stosowanie ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych do wynagrodzeń należnych w sprawach wszczętych przed wejściem w życie tej ustawy*, PPE 2019, nr 3.

Klonowski M. [w:] *Ustawa o kosztach komorniczych. Komentarz*, pod red. R. Reiwer, Warszawa 2021.

Kunicki I., *Ustawa o kosztach komorniczych. Komentarz*, Warszawa 2018.

Marcewicz-Kochnio O. [w:] *Ustawa o kosztach komorniczych. Komentarz*, pod red. A. Mendrek, Warszawa 2021.

Marciniak A., *Opłata stała należna od wierzyciela w razie umorzenia postępowania egzekucyjnego obejmującego egzekucję kosztów sądowych*, PPE 2019, nr 5.

Marciniak A., *Opłaty egzekucyjne. Dwie uwagi de lege ferenda* [w:] *Status prawny komornika sądowego. Wyzwania współczesności*, pod red. M. Jabłońskiego, A. Marciniaka, Sopot 2016.

Marciniak A. [w:] *Ustawa o komornikach sądowych i egzekucji. Komentarz*, wyd. VI, Warszawa 2014.

Płowik K., *Opłaty egzekucyjne obciążające wierzyciela w toku postępowania egzekucyjnego ze świadczenia pieniężnego*, M.Prawn. 2022, nr 7.

M. Simbierowicz, T. Skoczylas [w:] *Ustawa o komornikach sądowych. Ustawa o kosztach komorniczych. Komentarz*, pod red. M. Simbierowicza, M. Świtekowskiego, Warszawa 2021.

Studzińska J., *Opłaty egzekucyjne w razie umorzenia postępowania egzekucyjnego* [w:] *Koszty komornicze. Zbiór studiów*, pod red. A. Marciniaka, Sopot 2022.

Szachta J., *Kumulacja podstaw umorzenia a wysokość opłaty – opłata stała czy stosunkowa?*, PPE 2020, nr 10.

Szachta J., *Rozważania na temat zasadności pobrania od Zakładu Ubezpieczeń Społecznych jako wierzyciela opłaty stałej z art. 29 ust. 4 u.k.k.*, PPE 2022, nr 3.

Świeczkowski J., *Potrzeba stosowania prawidłowej wykładni przepisów zawierających zbliżone pojęcia (jak np. „egzekucja” i „postępowanie egzekucyjne”)*, PPE 2004, nr 5–6.

Świeczkowski J. [w:] *Ustawa o komornikach sądowych. Ustawa o kosztach komorniczych. Kodeks Etyki Zawodowej Komornika Sądowego. Komentarz*, pod red. M. Świeczkowskiej-Wójcikowskiej, J. Świeczkowskiego, Warszawa 2020.

Świeczkowski J. [w:] P. Banasik, M. Dziewulska, G. Kuczyński, A. Machnikowska, A. Powałowski, J. Stelina, J. Świeczkowski, *Ustawa o komornikach sądowych i egzekucji. Komentarz*, Warszawa 2012.

Uliasz M., *Przychód czy wynagrodzenie prowizyjne, czyli o problemie intertemporalnym*, PPE 2018, nr 12.

Uliasz M. [w:] *Ustawa o komornikach sądowych. Ustawa o kosztach komorniczych. Kodeks etyki zawodowej komornika sądowego. Komentarz*, pod red. M. Świeczkowskiej-Wójcikowskiej, J. Świeczkowskiego, Warszawa 2020.

Uliasz M., w: *Opłaty egzekucyjne według ustawy o kosztach komorniczych, w: Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych*, Sopot 2018.

Uliasz M., w: *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, System postępowania cywilnego. Tom 8, red. K. Flaga-Gieruszyńska*, Warszawa 2021.

Akty prawne

Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Sprawiedliwości i Praw Człowieka (nr 121) z dnia 26 stycznia 2018 r., Kancelaria Sejmu, Biuro Komisji Sejmowych; Komisja Sprawiedliwości i Praw Człowieka, obradująca pod przewodnictwem posła Stanisława Piotrowicza (PiS), przewodniczącego Komisji, rozpatrzyła: – sprawozdanie Podkomisji nadzwyczajnej o rządowym projekcie ustawy o komornikach sądowych (druk nr 1582) – kontynuacja; – sprawozdanie Podkomisji nadzwyczajnej o rządowym projekcie ustawy o kosztach komorniczych (druk nr 1581).

Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1309 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 210 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 850 z późn. zm.).

Orzecznictwo

Wyrok SN z dnia 20 sierpnia 2009 r., II CSK 60/09, Lex nr 523588.

Wyrok TK z dnia 30 kwietnia 2012 r., SK 4/10, OTK-A 2012/4/42.

Już w sklepie Currendy!
www.sklep.currenda.pl

Koszty komornicze

Zbiór studiów

redakcja naukowa
Andrzej Marciniak



OSRODEK NAUKOWO-SZKOLENIOWY
PRZY KRAJOWEJ RADZIE KOMORNICZEJ



CURRENDA

DOSTĘPNA W CZYTELNI

www.czytelnia.currenda.pl

STRESZCZENIE Licytacja elektroniczna jako podstawowy sposób sprzedaży rzeczy w postępowaniu egzekucyjnym – wnioski *de lege ferenda*

Od dnia 1 marca 2017 r. w toku cywilnego postępowania egzekucyjnego istnieje możliwość sprzedaży ruchomości w drodze licytacji elektronicznej. Natomiast w dniu 19 września 2021 r. weszły w życie przepisy pozwalające na sprzedaż nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym w drodze licytacji elektronicznej. Wprowadzone zmiany nie spełniły oczekiwań, w związku z powyższym konieczne wydaje się działanie ustawodawcy, tak aby sposób elektroniczny stał się podstawowym sposobem sprzedaży rzeczy w toku postępowania egzekucyjnego.

Słowa kluczowe: *licytacja komornicza, Kodeks postępowania cywilnego, postępowanie egzekucyjne, komornik, licytacja nieruchomości, licytacja ruchomości*

SUMMARY Electronic Bidding as the Basic Method of Selling Things in Enforcement Proceedings – *De Lege Ferenda* Conclusions

From March 1, 2017, in the course of civil enforcement proceedings, it is possible to sell movable property by electronic auction. However, on September 19, 2021, the provisions allowing for the sale of real estate in enforcement proceedings by electronic auction came into force. The introduced changes did not meet the expectations, therefore it seems necessary to act by the legislator so that the electronic method becomes the basic way of selling things in the course of enforcement proceedings.

Keywords: *bailiff auction, Code of Civil Procedure, enforcement proceedings, bailiff, e-auction of real estate, auction of movable property*

Licytacja elektroniczna jako podstawowy sposób sprzedaży rzeczy w postępowaniu egzekucyjnym – wnioski *de lege ferenda*

I. Wprowadzenie

Wprowadzone w ostatnich latach zmiany w zakresie cywilnego postępowania egzekucyjnego mają powodować coraz większą elektronizację dokonywanych w nim czynności, a tym samym usprawnić i przyspieszyć jego przebieg. Przede wszystkim wskazać tutaj należy na możliwość elektronicznej sprzedaży ruchomości w toku prowadzonej egzekucji, jak i wprowadzoną w 2021 r. możliwość sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej.

Trzeba jednak ocenić, czy rozwiązania prawne w zakresie licytacji elektronicznej zapewniają efektywne wykorzystanie rozwiązań teleinformatycznych. Jak bowiem pokazuje praktyka, wprowadzone zmiany nie do końca spełniły pokładane w nich nadzieje, a tym samym konieczna wydaje się ingerencja ustawodawcy, tak aby e-licytacja stała się podstawowym sposobem sprzedaży rzeczy w toku postępowania egzekucyjnego.

2. Licytacja elektroniczna ruchomości

Możliwość sprzedaży ruchomości w toku postępowania egzekucyjnego w drodze elektronicznej licytacji pojawiła się w polskim porządku prawnym z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw¹. Ustawa ta wprowadziła nową instytucję sprzedaży w drodze licytacji elektronicznej, która w założeniach zmierzała do zwiększenia efektywności sprzedaży zajętych ruchomości przy jednoczesnym zachowaniu gwarancji procesowych uczestników postępowania egzekucyjnego. Regulacja ta weszła w życie dnia 1 marca 2017 r.²

Egzekucja z ruchomości w formie tradycyjnej została uregulowana w przepisach dotyczących prowadzenia egzekucji świadczeń pieniężnych, w części trzeciej, tytule II (Egzekucja świadczeń pieniężnych), dziale I (Egzekucja z ruchomości), w art. 844–879³ Kodeksu postępowania cywilnego³, jako jeden ze sposobów przymusowego egzekwowania spełnienia świadczenia przez dłużnika.

Przepisy o licytacji elektronicznej zostały zamieszczone w ramach przepisów dotyczących egzekucji z ruchomości – w rozdziale 3 działu I tytułu II części trzeciej k.p.c. Do tego sposobu egzekucji mają zastosowanie odpowiednio przepisy rozdziału 2 dotyczącego egzekucji z ruchomości (art. 864–879 k.p.c.), z odrębnościami wynikającymi z uregulowań szczególnych odnoszących się do licytacji elektronicznej. Regulacja zawarta w ustawie procesowej dotycząca licytacji elektronicznej została uzupełniona przez rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 września 2016 r., które weszło w życie dnia 1 marca 2017 r., wydane na

¹ Ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 1311); dalej: Zm.k.p.c.2015.

² Zmiany weszły w życie dnia 8 września 2016 r., z wyjątkiem przepisów, które weszły w życie dnia 1 marca 2017 r., w tym przepisów o e-licytacji ruchomości.

³ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1575); dalej: k.p.c.

podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 879¹¹ k.p.c.⁴ Rozporządzenie to określa sposób przeprowadzenia licytacji elektronicznej oraz sposób wykorzystania systemu teleinformatycznego obsługującego tę licytację do czynności, o których mowa w art. 879¹⁰ k.p.c.

Sprzedaż licytacyjna ruchomości w drodze licytacji elektronicznej stanowi jedną z form sprzedaży licytacyjnej, ale przy wykorzystaniu narzędzi informatycznych, a więc jest równorzędnym sposobem sprzedaży egzekucyjnej, co oznacza, że nie jest uwarunkowana np. bezskutecznością licytacji przeprowadzonej w tradycyjnej formie. W związku z powyższym, w zakresie nieuregulowanym przepisami odrębnymi o licytacji elektronicznej, zastosowanie będą miały przepisy rozdziału 2 z odrębnościami wynikającymi z rozdziału 3 regulującego sprzedaż w drodze licytacji elektronicznej (art. 879¹ k.p.c.). B. Pękalski definiuje e-licytację ruchomości jako sprzedaż w celu spieniężenia zajętych ruchomości, prowadzoną w dostępnym za pośrednictwem Internetu systemie teleinformatycznym umożliwiającym kontakt komornika sądowego z licytantami oraz licytantów z prowadzącym sprzedaż elektroniczną komornikiem⁵.

Przedmiotem sprzedaży elektronicznej w postępowaniu egzekucyjnym, podobnie jak i w sprzedaży w trybie tradycyjnym, jest ruchomość. Prawo cywilne materialne nie definiuje pojęcia ruchomości. Kodeks cywilny⁶ z kolei definiuje od strony pozytywnej wyłącznie pojęcie nieruchomości w art. 46 k.c., zgodnie z którym nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od

⁴ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 września 2016 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia licytacji elektronicznej ruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 1205).

⁵ B. Pękalski, *Sprzedaż w drodze licytacji elektronicznej. Kilka pytań wraz z odpowiedziami o tym, jak planuje się usprawnienie egzekucji komorniczej przez wykorzystanie technologii informatycznych*, Prawo Mediów Elektronicznych 2012, nr 1, s. 27.

⁶ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1740); dalej: k.c.

gruntu przedmiot własności. Brak natomiast w prawie cywilnym materialnym definicji rzeczy ruchomej, w związku z czym rzecz ruchoma powszechnie definiowana jest w sposób negatywny, jako każda rzecz niebędąca nieruchomością⁷.

Należy jednak podkreślić, że przepisy regulujące postępowanie egzekucyjne rzutują na rozumienie pojęcia ruchomości, stąd wydaje się zasadne wprowadzenie definicji legalnej ruchomości na gruncie postępowania egzekucyjnego. Kwestia ta wykracza jednak poza ramy niniejszego opracowania.

Wprowadzając rozwiązania dopuszczające tryb licytacji elektronicznej ruchomości, ustawodawca nie przewidział żadnych ograniczeń dotyczących licytowanej ruchomości. Oznacza to, że licytacja elektroniczna znajdzie zastosowanie do sprzedaży ruchomości, które mogą być przedmiotem licytacji tradycyjnej⁸. Oczywiście jest jednak, że nie podlegają sprzedaży w drodze licytacji elektronicznej rzeczy, których sprzedaż wymaga zezwolenia⁹. Ponadto pierwszeństwo przed egzekucyjną sprzedażą w drodze licytacji – zarówno tradycyjnej, jak i elektronicznej – ma sprzedaż z wolnej ręki (art. 864¹ k.p.c., art. 866² § 1 k.p.c.), sprzedaż określonemu podmiotowi (art. 865 § 1 k.p.c., art. 866 k.p.c., art. 866² § 2 i 3 k.p.c.), czy też sprzedaż komisowa (art. 867 § 4 i 5 k.p.c.)¹⁰.

Przepisy o sprzedaży ruchomości w drodze egzekucyjnej będą miały także zastosowanie do sprzedaży ułamkowych części ruchomości, wierzytelności oraz innych praw majątkowych.

Problematyczna wydaje się dopuszczalność e-licytacji rzeczy ulegających łatwo zepsuciu, rzeczy, których przechowywanie lub sprawowanie

⁷ J. Ignatowicz [w:] J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 22–23.

⁸ Szeroko na ten temat: I. Gil, *Egzekucja z ruchomości* [w:] *System Postępowania Cywilnego. Tom VIII. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2021, s. 927 i n.

⁹ Art. 866¹ k.p.c.

¹⁰ Przy czym dostrzec należy, że wobec uchylecia regulacji w zakresie sprzedaży komisowej na mocy art. 261 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1168), ma ona aktualnie marginalne znaczenie (zob. art. 298 tejże ustawy).

nad nimi dozoru powodowałoby nadmierne koszty, oraz rzeczy stanowiących inwentarz żywy, jeżeli dłużnik odmówi nad nim dozoru. Powyższa wątpliwość wynika z tego, że sprzedaż tych rzeczy powinna nastąpić szybko, a sprzedaż w formie licytacji elektronicznej dochodzi do skutku co najmniej siedem dni później niż sprzedaż w formie licytacji tradycyjnej¹¹. W ocenie I. Kunickiego przepisy art. 879¹–879¹¹ k.p.c. nie zezwalają komornikowi na odmowę przeprowadzenia licytacji w formie elektronicznej, jeżeli spełnione są przesłanki jej zastosowania określone w art. 879² § 1 k.p.c., co w konsekwencji powoduje, iż komornik musi zastosować formę licytacji elektronicznej, mimo że licytacja ta będzie trwać dłużej od licytacji ustnej¹².

Z powyższym stanowiskiem nie sposób się zgodzić. W pierwszej kolejności wskazać należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie pojawiały się wypowiedzi odnoszące się do „odpowiedniego” stosowania przepisów. I tak, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 grudnia 2002 r., III CZ 110/02, stwierdził, że „stosowanie «odpowiednie» przepisu prawa oznacza niezbędną adaptację (i ewentualnie zmianę niektórych elementów) normy do zasadniczych celów i form danego postępowania, jak również pełne uwzględnienie charakteru i celu danego postępowania oraz wynikających stąd różnic w stosunku do uregulowania, które mają być zastosowane”¹³. Również w uzasadnieniu uchwały z dnia 15 września 1995 r., III CZP 110/95, Sąd Najwyższy uznał, że „stosowanie «odpowiednie» oznacza niezbędną adaptację (i ewentualnie zmianę niektórych elementów) normy do zasadniczych celów i form danego

¹¹ Art. 879⁶ § 2 k.p.c. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że stosownie do art. 897⁶ § 2 zdanie trzecie k.p.c., w przypadku ruchomości wymienionych w art. 864 § 2 k.p.c. czas trwania przetargu można skrócić do co najmniej dwóch dni, z zachowaniem warunków, o których mowa w zdaniu pierwszym. Na marginesie wskazać należy, że kwestia ta nie rozwiązuje problemów praktycznych, w sytuacji, w której następuje choćby konieczność bardzo szybkiego zbycia rzeczy łatwo psującej się – 2 dni mogą bowiem powodować całkowite zepsucie się rzeczy i jej niesprzedawalność.

¹² I. Kunicki, *Komentarz do niektórych przepisów Kodeksu postępowania cywilnego* [w:] *Elektroniczna licytacja ruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Komentarz*, Warszawa 2019, art. 879¹, Nb 6.

¹³ Postanowienie SN z dnia 5 grudnia 2002 r., III CZ 110/02, Legalis nr 56454.

postępowania, jak również w pełni powinno uwzględniać charakter i cel danego postępowania oraz wynikających stąd różnic w stosunku do uregulowań, które mają być zastosowane”¹⁴. Natomiast w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 1998 r., III CZ 68/98, podkreślono, iż: „Zgodnie z ogólnie przyjętymi w prawie i w doktrynie zasadami «odpowiedniego» stosowania przepisów, niektóre z nich znajdują zastosowanie wprost, bez żadnych modyfikacji i zabiegów adaptacyjnych, inne tylko pośrednio, a więc z uwzględnieniem konstrukcji, istoty i odrębności postępowania, w którym znajdują zastosowanie, a jeszcze inne nie będą mogły być wykorzystane w żadnym zakresie”¹⁵.

Mając powyższe na względzie, przepisy odnoszące się do przedmiotu licytacji elektronicznej należy zaadaptować do celu tego trybu licytacji. Nie można bowiem stawiać znaku równości między dwoma trybami licytacji ruchomości i bez jakichkolwiek modyfikacji przenosić regulacji dotyczących sprzedaży tradycyjnej do uregulowań sprzedaży elektronicznej. Nie można bowiem tracić z oczu celu, jaki przyświeca postępowaniu egzekucyjnemu.

Rozwiązanie legislacyjne wprowadzające dodatkową formę sprzedaży ruchomości należy ocenić pozytywnie ze względu na coraz większe zainteresowanie elektroniczną formą sprzedaży, co z pewnością przyczynia się do zwiększenia efektywności w zakresie sprzedaży egzekucyjnej¹⁶. W piśmiennictwie wyrażono pogląd, że wprowadzenie przez ustawodawcę licytacji elektronicznej to racjonalny sposób tworzenia rozwiązań prawnych podwyższających skuteczność egzekucji, przy zachowaniu zasad postępowania egzekucyjnego, zaś pozytywne oddziaływanie tych regulacji ma na celu przyczynienie się do podwyższenia skuteczności samej egzekucji, a tym samym poprawę warunków funkcjonowania komorników sądowych i jakości świadczonych przez nich

¹⁴ Uchwała SN z dnia 15 września 1995 r., III CZP 110/95, Legalis nr 29491.

¹⁵ Postanowienie SN z dnia 26 maja 1998 r., III CZ 68/98, Legalis nr 44069.

¹⁶ I. Gil, *Egzekucja z ruchomości...*, *op. cit.*, s. 927.

usług w ramach szeroko rozumianego wymiaru sprawiedliwości¹⁷. Z kolei A. Macuga za najistotniejszą zmianę uznała fakt, iż w związku z coraz większą rolą, jaką odgrywa komunikowanie się za pośrednictwem Internetu, uregulowania dotyczące tego trybu sprzedaży ruchomości niewątpliwie przyczynią się do wzrostu skuteczności egzekucji, gdyż możliwość uczestniczenia w licytacji poprzez system teleinformatyczny stanowi udogodnienie dla osób mających miejsce zamieszkania lub siedzibę z dala od miejsca, w którym przeprowadzona byłaby licytacja w formie tradycyjnej¹⁸. W ocenie tej autorki wprowadzenie regulacji bazujących na rozwiązaniach elektronicznych przyczynia się do obniżenia kosztów postępowania egzekucyjnego, a także usprawnienia komunikacji uczestników postępowania z organem egzekucyjnym¹⁹. „Należy także zaznaczyć, że w praktyce ze względów organizacyjno-czasowych licytacja przeprowadzana jest w miejscu znajdowania się ruchomości, czyli najczęściej w lokalu dłużnika. Wykorzystanie systemu teleinformatycznego pozwoli na uniknięcie ingerencji dłużnika, jego rodziny, czy też osób trzecich w przebieg licytacji i zminimalizowanie ryzyka udaremnienia przetargu przez te podmioty. W ramach regulacji dotyczącej licytacji elektronicznej na aprobatę zasługuje także wprowadzenie przez ustawodawcę rozwiązań mających na celu zapobieżenie tzw. wykluczeniu cyfrowemu. Zapewnienie dostępu do systemu teleinformatycznego w każdym sądzie rejonowym niweluje obawy związane z uniemożliwieniem uczestnictwa w tego rodzaju licytacji osobom nieposiadającym dostępu do komputera czy Internetu”²⁰. Z kolei w ocenie A. Domoń zmiany polegające na uregulowaniu sprzedaży w drodze licytacji elektronicznej wprowadzone na mocy Zm.k.p.c.2015 stanowią istotne uzupełnienie dotychczasowej regulacji dotyczącej licytacji ruchomości i jako nowe uregulowania odpowiadają na potrzeby współczesnego życia,

¹⁷ B. Pękalski, *Sprzedaż...*, op. cit., s. 27–28.

¹⁸ A. Macuga, *Licytacja publiczna ruchomości w toku egzekucji sądowej*, Sopot 2017, s. 71–105.

¹⁹ *Ibidem*.

²⁰ *Ibidem*.

w świecie daleko z informatyzowanym, a co za tym idzie – bez wątpienia zmierzają nie tylko do przyspieszenia postępowania egzekucyjnego, ale przede wszystkim do poprawienia skuteczności egzekucji²¹.

Nie można jednak pominąć pojawiających się w doktrynie słusznych głosów, że e-licytacja ruchomości nie spełniła pokładanych w niej nadziei²². Najlepszym potwierdzeniem powyższych słów jest to, iż w serwisie służącym do obsługi e-licytacji znajduje się niewiele ponad 100 ofert dotyczących ruchomości²³, podczas gdy w Polsce toczy się rocznie kilka milionów postępowań egzekucyjnych²⁴.

Zmiany dotyczące epidemii wirusa Sars-CoV-2 wcale nie wpłynęły pozytywnie na zwiększenie popularności e-licytacji ruchomości. Sytuacja związana z ograniczeniem kontaktów osobistych na rzecz form komunikacji zdalnej przy wykorzystywaniu środków komunikacji elektronicznej, które mogą mieć formę komunikacji bezpośredniej i pośredniej, powinna sprzyjać właśnie takiej elektronicznej formie sprzedaży także w przypadku sprzedaży egzekucyjnej²⁵. „Środkami komunikowania się na odległość będą takie, które zapewnią bezpośrednią komunikację, mającą miejsce podczas równoczesnego (osobistego lub zautomatyzowanego) zaangażowania się w nią obydwu stron, które wymieniają pomiędzy sobą informacje w tym samym czasie. W przypadku komunikacji pośredniej wprawdzie następuje wymiana informacji, ale osoby te

²¹ A. Domoń, *Sprzedaż w drodze licytacji elektronicznej przeprowadzanej przez komornika sądowego po nowelizacji Kodeksu postępowania cywilnego dokonanej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych*, PPE 2019, nr 9, Nb 10.

²² M. Zemke, *Elektroniczna licytacja ruchomości. Novum w sądowym postępowaniu egzekucyjnym egzekucyjnym*, Sopot 2016, Czytelnia Currendy; P. Szymaniak, *Elektroniczna licytacja ruchomości: jedna składka, dwie wykładnie*, Dziennik Gazeta Prawna z dnia 18 grudnia 2018 r. [online:] <https://prawo.gazetaprawna.pl/artykuly/1387912,portal-komornikow-o-elektronicznej-licytacji-ruchomosci-bez-finansowania.html> (dostęp: 4.06.2022).

²³ Źródło [online:] https://e-licytacje.komornik.pl/item-list.html?query=mainCategory:%272%27,estimate:%270_100000000%27,openingValue:%270_100000000%27,margin:%270_100000000%27,startAuctionAt:%271901-01-01_3001-12-31%27&additionalParams&orderBy=DESC&orderByField=dateCreated&offset=1&limit=30 (dostęp: 4.06.2022).

²⁴ I. Kunicki, *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 10.

²⁵ I. Gil, *Egzekucja z ruchomości...*, *op. cit.*, s. 927.

nie muszą być w tym samym czasie obecne, bowiem przekazanie wiadomości nastąpi za pomocą rozdzielonych w czasie czynności”²⁶. Jak uważa M. Walczak, komunikacja pomiędzy oznaczonymi podmiotami (*certas personas*) polega na przekazywaniu oświadczeń za pomocą środków łączności, których użycie wymaga za każdym razem oznaczenia tożsamości odbiorcy, natomiast komunikacja pomiędzy nieoznaczonymi podmiotami (*incertas personas*) polega na przekazywaniu oświadczeń za pomocą środków łączności, których użycie nie wymaga oznaczania tożsamości odbiorcy²⁷. Narzędzia te powinny więc sprzyjać zwiększeniu popularności bezkontaktowych form zbycia nieruchomości, co niestety nie nastąpiło.

Wydaje się, że przyczyn takiego stanu należy upatrywać w regulacji art. 879² § 1 zd. 1 k.p.c., który określa, iż licytacja elektroniczna może zostać uruchomiona jedynie na wniosek wierzyciela. Ponadto na zasadach ogólnych wniosek o dokonanie sprzedaży w drodze licytacji elektronicznej może złożyć także podmiot, który zainicjował wszczęcie postępowania egzekucyjnego, jako podmiot działający na prawach wierzyciela. Dostrzec także trzeba, że stosownie do regulacji zawartej w § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 lipca 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia egzekucji grzywnien i kar pieniężnych orzeczonych w postępowaniu cywilnym²⁸ komornik z urzędu, niezwłocznie po otrzymaniu polecenia wszczęcia egzekucji wraz z tytułem wykonawczym, dokonuje czynności koniecznych do wyegzekwowania należności, nawet jeżeli przepis szczególny uzależnia ich dokonanie od wniosku wierzyciela. Z powyższego wynika, że komornik będzie uprawniony do wyegzekwowania w drodze licytacji elektronicznej, w przypadku egzekucji grzywnien i kar pieniężnych, jak również opłat i wydatków orzeczonych w postępowaniu cywilnym, a ponadto kosztów sądowych

²⁶ *Ibidem*.

²⁷ M. Walczak, *Rachunkowość polska na tle regulacji międzynarodowych*, Łódź 2002, s. 11–12.

²⁸ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 lipca 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia egzekucji grzywnien i kar pieniężnych orzeczonych w postępowaniu cywilnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 1227).

w sprawach cywilnych należnych Skarbowi Państwa, z urzędu, a więc nawet bez stosownego wniosku wierzyciela egzekwującego. Zasadniczo jednak uruchomienie e-licytacji następuje na wyraźne żądanie wierzyciela egzekwującego.

Tym samym różnica, jaka zachodzi między licytacją tradycyjną a elektroniczną, sprowadza się do tego, że przeprowadzenie licytacji elektronicznej następuje na wniosek wierzyciela, a w przypadku licytacji tradycyjnej taki wniosek nie jest wymagany, za wyjątkiem wyznaczenia drugiego terminu licytacji. Wydaje się, że w doktrynie postępowania egzekucyjnego dominuje pogląd, iż rozwiązanie z art. 879² § 1 zd. 1 k.p.c. jest rozwiązaniem słusznym i pozostającym w zgodzie z podstawową, obok zasady formalizmu procesowego, zasadą postępowania egzekucyjnego, a więc z zasadą dyspozycyjności²⁹. Wskazuje się także, że wymóg wniosku wierzyciela w sposób jednoznaczny stanowi o potrzebie samodzielnej oceny wierzyciela o zasadności i celowości posłużenia się sprzedażą w drodze licytacji elektronicznej, gdyż wierzyciel sam ocenia, czy elementy specyficzne dla licytacji elektronicznej w konkretnym przypadku zajęcia ruchomości będą potencjalnie skutkowały większą efektywnością egzekucji z ruchomości³⁰. Ważną rolę odgrywają właściwości samego przedmiotu sprzedaży, czy też wewnętrzne przekonanie wierzyciela, że licytacja elektroniczna w sposób skuteczniejszy „przymusi” dłużnika do zapłaty należności określonej w tytule wykonawczym, zanim dokonana zostanie skuteczna sprzedaż w tym trybie³¹.

Przyjęcie takiego rozwiązania należy oceniać negatywnie, gdyż prowadzi ono do ograniczenia wykorzystania instytucji licytacji elektronicznej, która miała stanowić narzędzie usprawniające ten rodzaj egzekucji. W związku z powyższym zasadne wydaje się wprowadzenie odpowiednich zmian ustawowych, tak aby doprowadzić do zwiększenia

²⁹ W. Grajdura, *Elektronizacja sądowego postępowania egzekucyjnego a prawo do sądu* [w:] *Elektronizacja sądowego postępowania egzekucyjnego w Polsce*, pod red. A. Marciniaka, Sopot 2015, s. 61.

³⁰ B. Pękalski, *Sprzedaż...*, *op. cit.*, s. 28.

³¹ *Ibidem*.

popularności e-licytacji ruchomości. Nie przekonuje też argument o zasadzie dyspozycyjności stron postępowania cywilnego, gdyż ustawodawca wielokrotnie zasadę tę ogranicza. Wystarczy choćby wspomnieć o obowiązku sprzedaży rzeczy, o których mowa w art. 866¹ k.p.c., za pośrednictwem właściwego przedsiębiorcy.

Należy również zauważyć, że w związku z coraz większą rolą, jaką odgrywa komunikowanie się za pośrednictwem Internetu, uregulowania dotyczące tego trybu sprzedaży ruchomości powinny się jeszcze mocniej przyczynić do wzrostu skuteczności egzekucji. Zmiany, jakie następują w otaczającym nas świecie, polegające na coraz większej aktywności w rzeczywistości cyfrowej, nie mogą pozostać bez wpływu na postępowanie egzekucyjne. Skoro standardem współczesnego świata staje się np. cyfrowa prasa codzienna, elektroniczne książki, komunikacja na odległość (np. webinaria), zajęcia akademickie *online*, to powyższe zmiany nie mogą ominąć licytacji z ruchomości. Możliwość uczestniczenia w licytacji za pośrednictwem systemu teleinformatycznego stanowi udogodnienie dla osób mających miejsce zamieszkania lub siedzibę z dala od miejsca, w którym przeprowadzona byłaby licytacja w formie ustnej. Tym samym zwiększa się liczba osób, które mogą wziąć udział w takim trybie licytacji; są to rozwiązania wygodne, niewymagające podróży, wykorzystania dnia wolnego w pracy itp. Wreszcie rozwiązania elektroniczne przyczyniają się do obniżenia kosztów postępowania egzekucyjnego, czy też usprawnienia komunikacji licytantów z organem egzekucyjnym, a więc wpływają na szybkość postępowania egzekucyjnego. W piśmiennictwie wyrażono zapatrywanie, że „w praktyce ze względów organizacyjno-czasowych licytacja przeprowadzana jest w miejscu znajdowania się ruchomości, czyli najczęściej w lokalu dłużnika. Wykorzystanie systemu teleinformatycznego pozwoli na uniknięcie ingerencji dłużnika, jego rodziny, czy też osób trzecich w przebieg licytacji i zminimalizowanie ryzyka udaremnienia przetargu przez te podmioty”³².

³² A. Macuga, *Licytacja publiczna...*, *op. cit.*

Zwiększeniu popularności e-licytacji nie sprzyja przepis art. 879² § 2 k.p.c. Jak dostrzega K. Flaga-Gieruszyńska: „Jeżeli ruchomość została zajęta na zaspokojenie kilku wierzytelności dochodzonych w różnych postępowaniach, o trybie sprzedaży ruchomości decyduje wierzyciel, na którego wniosek nastąpiło pierwsze zajęcie. W pozostałych przypadkach w odniesieniu do pierwszej licytacji wiążący będzie wniosek o przeprowadzenie licytacji elektronicznej, nawet jeśli wpłynął dopiero jako drugi w kolejności. Natomiast w odniesieniu do drugiej licytacji sprawa wygląda odmiennie, ponieważ termin drugiej licytacji jest wyznaczany na wniosek (art. 875 § 1 k.p.c.), a więc licytacja zostanie przeprowadzona w takiej formie, jakiej zażąda wierzyciel, który złożył wniosek o przeprowadzenie drugiej licytacji jako pierwszy”³³.

Kolejne ograniczenie w zakresie właściwego wykorzystania licytacji elektronicznej wynika z dopuszczalności cofnięcia wniosku przez wierzyciela. Zgodzić się bowiem należy, że w związku z tym, iż oświadczenie wierzyciela jest składane w toku postępowania cywilnego, choć na jego etapie wykonawczym, to jak każdego rodzaju oświadczenie składane w postępowaniu może zostać cofnięte, o ile nie wywołało już skutków prawnoprocesowych, i będzie można jeszcze formalnie skorzystać z odwołania czynności procesowej³⁴.

W przypadku skutecznego cofnięcia wniosku komornik zmuszony będzie do odwołania licytacji elektronicznej i wyznaczenia z urzędu terminu pierwszej licytacji w formie ustnej, a w przypadku gdy wniosek o przeprowadzenie licytacji elektronicznej dotyczył drugiej licytacji, komornik wyznaczy z urzędu termin drugiej licytacji jedynie w sytuacji wniesienia wniosku o wyznaczenie drugiej licytacji w dwutygodniowym terminie wynikającym z art. 875 § 1 k.p.c. Jeśli zaś wierzyciel nie złoży terminowo wniosku o wyznaczenie drugiej licytacji w trybie tradycyjnym, komornik umorzy postępowanie egzekucyjne w tym zakresie (art. 875 § 4 k.p.c.).

³³ K. Flaga-Gieruszyńska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. A. Zielińskiego, wyd. 11, Warszawa 2022, art. 879², Nb 3.

³⁴ I. Gil, *Egzekucja z ruchomości...*, *op. cit.*, s. 930.

W przypadku cofnięcia wniosku ponowny wniosek o ustalenie pierwszej licytacji elektronicznej będzie mógł złożyć ten sam albo inny wierzyciel do chwili wyznaczenia licytacji tradycyjnej.

Dopuszczalność cofnięcia wniosku o przeprowadzenie licytacji elektronicznej należy ocenić negatywnie, gdyż wierzyciel, modyfikując swoją decyzję co do sposobu sprzedaży zajętych ruchomości, może doprowadzić do znaczącego przedłużenia postępowania egzekucyjnego.

Powyższa analiza pokazuje, że wprowadzona regulacja dotycząca e-licytacji ruchomości nie spełniła w całości zakładanego celu, jakim było zwiększenie efektywności sprzedaży zajętych ruchomości. *De lege ferenda* należałoby rozważyć rezygnację z wnioskowego trybu prowadzenia licytacji elektronicznej, zaś zastosowanie trybu licytacji elektronicznej powinno pozostawać w gestii komornika, który podejmując decyzję o sposobie sprzedaży zajętych ruchomości, winien rozważyć, który sposób sprzedaży zapewni najwyższy poziom zaspokojenia wierzycieli. W konsekwencji takich zmian należałoby uznać licytację elektroniczną za podstawowy sposób sprzedaży zajętych ruchomości.

3. Licytacja elektroniczna nieruchomości

Na mocy ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw³⁵ dodano w części trzeciej w tytule II w dziale VI, po rozdziale 6 k.p.c., rozdział 6a zatytułowany „Sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej”, który został umiejscowiony po art. 986 k.p.c.

Uzasadniając konieczność wprowadzenia przepisów pozwalających na sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej, projektodawcy wskazali, że z uwagi na zaistniałą sytuację epidemiczną i trudny do przewidzenia moment jej zakończenia niezbędne jest podejmowanie wysiłków zmierzających do dalszej cyfryzacji usług publicznych,

³⁵ Ustawa z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 1090); dalej: Zm.k.p.c.2021.

które to usługi nie tylko zapewniają wyższy poziom bezpieczeństwa dla uczestników czynności procesowych i pozwalają obniżyć koszty, lecz również w znaczący sposób przyczyniają się do przyspieszenia postępowań sądowych. W związku z powyższym ustawodawca uznał, że pożądane jest dopuszczenie wprowadzenia sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej na wzór sprawdzonych już rozwiązań, umożliwiających sprzedaż ruchomości w drodze licytacji elektronicznej, zaś rozwiązania takie powinny znacząco przyczynić się do przyspieszenia egzekucji z nieruchomości, która ze względu na wielość podmiotów w niej uczestniczących jest szczególnie długotrwała³⁶. W ocenie projektodawców wprowadzone rozwiązania mają poprawić transparentność odbywających się w toku egzekucji przetargów, gdyż w praktyce postępowań egzekucyjnych dostrzegany jest problem zmów między licytantami w celu obniżenia ceny nabycia, co nie będzie możliwe w toku licytacji odbywających się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego³⁷. „W celu wdrożenia powyższych rozwiązań proponuje się dodać w części trzeciej w tytule II w dziale VI po rozdziale 6 k.p.c. rozdział 6a zatytułowany „Sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej”, który będzie umiejscowiony po art. 986 k.p.c. Przepisy o sprzedaży nieruchomości umiejscowione w poprzedzających rozdziałach należałoby stosować odpowiednio, tj. z odrębnościami wynikającymi z dodawanego rozdziału”³⁸.

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 7 pkt 1 Zm.k.p.c.2021 zmiany w powyżej opisanym zakresie weszły w życie dnia 19 września 2021 r. W art. 986¹¹ k.p.c. ustawodawca wskazał, że Minister Sprawiedliwości ustali, w stosownym rozporządzeniu, sposób przeprowadzenia sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej oraz sposób uwierzytelniania użytkowników systemu teleinformatycznego obsługującego

³⁶ Zob. uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Sejm IX kadencji, druk sejmowy nr 899, s. 14.

³⁷ *Ibidem*, s. 15.

³⁸ *Ibidem*.

licytację elektroniczną, mając na względzie zapewnienie ochrony praw osób uczestniczących w licytacji, sprawność postępowania, skuteczność egzekucji, bezpieczeństwo posługiwania się dokumentami w postaci elektronicznej oraz dostępność systemu teleinformatycznego. W związku z powyższym szczegółowe rozwiązania zostały zawarte w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 października 2021 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej oraz sposobu uwierzytelniania użytkowników systemu teleinformatycznego obsługującego licytację elektroniczną³⁹.

Wysłuchując się w głos środowiska komorniczego, ustawodawca nowelizacją z 2021 r. wprowadził możliwość elektronicznej licytacji nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Dokonana zmiana spotkała się zasadniczo z aprobatą środowiska komorniczego⁴⁰ i doktryny postępowania egzekucyjnego⁴¹. „Usługi te nie tylko zapewniają wyższy poziom bezpieczeństwa dla uczestników czynności procesowych i pozwalają obniżyć koszty, lecz również w znaczący sposób przyczyniają się do przyspieszenia postępowań sądowych. Istotnym argumentem za wprowadzeniem e-licytacji w ramach postępowania egzekucyjnego z nieruchomości jest funkcjonowanie sprawdzonych rozwiązań, umożliwiających sprzedaż ruchomości w drodze licytacji elektronicznej”⁴².

Sprzedaż nieruchomości zajętej w postępowaniu egzekucyjnym w drodze licytacji elektronicznej może nastąpić wyłącznie na wniosek wierzyciela egzekwującego, co oznacza, że w przypadku braku takiego wniosku sprzedaż będzie prowadzona na zasadach ogólnych. Wierzyciel egzekwujący

³⁹ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 października 2021 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej oraz sposobu uwierzytelniania użytkowników systemu teleinformatycznego obsługującego licytację elektroniczną (Dz.U. z 2021 r., poz. 2005).

⁴⁰ Opinia Krajowej Rady Komorniczej do projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Sejm IX kadencji, druk sejmowy nr 899, KRK/VII/94/21.

⁴¹ R. Flejszar [w:] *System Postępowania Cywilnego. Tom VIII. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2021, s. 1263.

⁴² Opinia Krajowej Rady Komorniczej do projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Sejm IX kadencji, druk sejmowy nr 899, KRK/VII/94/21.

jest podmiotem, który będzie wyłącznie uprawniony do zainicjowania sprzedaży zajętej nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej, a więc regulacja ta jest analogiczna do przewidzianej w art. 879² k.p.c. w odniesieniu do prowadzenia licytacji elektronicznej ruchomości. W sytuacji kiedy wyznaczony był termin pierwszej licytacji nieruchomości na zasadach ogólnych, ale do licytacji nie doszło lub złożony został wniosek o wyznaczenie drugiej licytacji, to również będzie możliwe skorzystanie z przeprowadzenia sprzedaży licytacyjnej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. W uzasadnieniu projektu ustawy Zm.k.p.c.2021 wyrażono pogląd, że: „Istnieją bowiem uzasadnione okoliczności, w których wierzyciel byłby zainteresowany, aby pierwszy termin licytacji przeprowadzić w sposób tradycyjny i dopiero w drugim terminie licytacji, np. w związku ze słabym zainteresowaniem licytacją, przetarg przeprowadzić w drodze elektronicznej”⁴³. Zapewnienie możliwości złożenia wniosku o przeprowadzenie elektronicznej licytacji nieruchomości, także na późniejszym etapie prowadzonej sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości dłużnika, ma potencjalnie doprowadzić do zwiększenia zainteresowania udziałem w licytacji, a w konsekwencji także do sprzedaży nieruchomości⁴⁴.

Powyższe oznacza, że ustawodawca nie uznał licytacji elektronicznej za podstawowy sposób sprzedaży zajętych nieruchomości, podobnie jak ma to miejsce w odniesieniu do e-licytacji ruchomości.

Wnioskowy tryb e-licytacji nieruchomości powoduje, że ustawodawca nie wykorzystuje potencjału rozwiązań informatycznych dla zwiększenia efektywności sprzedaży nieruchomości prowadzonej w drodze postępowania egzekucyjnego. Dziwi to tym bardziej, że przygotowanie przetargu w zakresie nieruchomości pochłania zazwyczaj bardzo duże środki finansowe i jest czasochłonne. Uzasadniona jest zatem

⁴³ Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Sejm IX kadencji, druk sejmowy nr 899, s. 3.

⁴⁴ I. Gil [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. E. Marszałkowskiej-Krześ, Warszawa 2021, wyd. 30, art. 986², Nb 2.

chęć wszystkich podmiotów zainteresowanych wynikiem postępowania egzekucyjnego do jak najszybszego i jak najkorzystniejszego sprzedania nieruchomości. Aktualne pozostają wszystkie argumenty za prymatem e-licytacji ruchomości w zakresie licytacji elektronicznej nieruchomości, takie jak wygoda skorzystania z formy elektronicznej, obniżenie kosztów, względy oszczędności czasu, zwiększenie zasięgu osób, które potencjalnie mogą wziąć udział w takiej licytacji.

Dostrzec także trzeba, że w obecnym stanie prawnym wniosek o wyznaczenie licytacji elektronicznej może zostać cofnięty przez wierzyciela aż do rozpoczęcia licytacji elektronicznej, co wynika z ogólnej zasady dopuszczalności cofnięcia czynności procesowej w postępowaniu cywilnym. W przypadku skutecznego cofnięcia wniosku komornik zmuszony będzie do odwołania licytacji elektronicznej i wyznaczenia z urzędu terminu licytacji ustnej, co przedłuży postępowanie i może ograniczyć liczbę osób zainteresowanych udziałem w takiej licytacji, gdyż zasięg oddziaływania licytacji ustnej i licytacji elektronicznej na liczbę podmiotów potencjalnie zainteresowanych wystąpieniem w charakterze licytantów jest niewątpliwie większy na korzyść rozwiązań elektronicznych.

Dopuszczalność cofnięcia wniosku o przeprowadzenie licytacji elektronicznej należy oceniać negatywnie, gdyż wierzyciel, zmieniając decyzję co do sposobu sprzedaży zajętych nieruchomości, może doprowadzić do znacznego przedłużenia postępowania egzekucyjnego. Za oceną negatywną przemawiają takie same argumenty jak miało to miejsce przy rozważaniach dotyczących licytacji ruchomości.

Powyższa analiza pozwala na postawienie tezy, iż wprowadzona regulacja nie osiągnęła w całości zakładanego celu, jakim było zwiększenie efektywności sprzedaży zajętych nieruchomości. W serwisie obsługującym e-licytacje nieruchomości znajduje się około 200 ofert⁴⁵. Natomiast

⁴⁵ Źródło [online:] https://e-licytacje.komornik.pl/item-list.html?query=mainCategory:%271%27,estimate:%270_100000000%27,openingValue:%270_100000000%27,margin:%270_100000000%27,startAuctionAt:%271901-01-01_3001-12-31%27&additionalParams&orderBy=DESC&orderByField=dateCreated&offset=1&limit=30 (dostęp: 5.06.2022).

w jednym z popularnych serwisów ogłoszeniowych specjalizujących się w sprzedaży nieruchomości samych tylko mieszkań przeznaczonych do sprzedaży, z rynku wtórnego, jest ponad 70 tysięcy⁴⁶.

Wydaje się więc, że zastosowanie licytacji elektronicznej powinno stać się podstawowym sposobem sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości, a wybór tego trybu licytacji pozostawałby wówczas w gestii komornika, który podejmując decyzję o sposobie sprzedaży zajętych nieruchomości, powinien rozważyć, który sposób sprzedaży zapewni najwyższy poziom zaspokojenia wierzyciela. O ile bowiem typowa sprzedaż egzekucyjna mieszkania dłużnika w formie elektronicznej spełni swoje zadania odnoszące się do szybkości i efektywności, o tyle w przypadku np. sprzedaży egzekucyjnej hal produkcyjnych lepsza może być sprzedaż w trybie tradycyjnym.

Wprowadzenie e-licytacji nieruchomości jest z pewnością dobrym i oczekiwanym rozwiązaniem, a sama licytacja elektroniczna przyczynia się do zwiększenia efektywności sprzedaży zajętych nieruchomości poprzez dotarcie do większego kręgu licytantów oraz ułatwienie uczestnictwa w licytacji, a tym samym do możliwości zwiększenia ceny sprzedaży zajętych nieruchomości i poziomu zaspokojenia wierzycieli. Niemniej jednak regulacja uzależniająca jej przeprowadzenie od złożenia stosownego wniosku, czy też dopuszczalność cofnięcia wniosku o tryb elektroniczny licytacji ograniczają wykorzystanie licytacji elektronicznej w praktyce. *De lege ferenda* należałoby rozważyć rezygnację z tychże rozwiązań i w konsekwencji uznać licytację elektroniczną za podstawowy sposób sprzedaży zajętych nieruchomości, a wybór tego trybu pozostawić decyzji komornika.

4. Podsumowanie

Przedstawiona powyżej analiza wskazuje, że konieczna staje się ingerencja ustawodawcy i dokonanie zmian w zakresie postępowania

⁴⁶ Źródło [online:] <https://www.otodom.pl/pl/oferty/sprzedaz/mieszkanie/cala-polska?market=ALL&ownerTypeSingleSelect=ALL&viewType=listing&lang=pl&searchingCriteria=sprzedaz&searchingCriteria=mieszkanie> (dostęp: 5.06.2022).

egzekucyjnego, tak aby e-licytacja stała się podstawową formą zbycia rzeczy w toku postępowania egzekucyjnego. Rozwiązanie takie jawi się jako optymalne, nie tylko z punktu widzenia wierzycieli, ale także w zakresie ochrony słuszných interesów dłużnika i zrealizowania postulatu szybkości i efektywności postępowania egzekucyjnego.

dr Grzegorz Kamiński, Państwowa Uczelnia Angelusa Silesiusa w Wałbrzychu;
ORCID 0000-0002-1278-7950

Literatura przedmiotu

Domoń A., *Sprzedaż w drodze licytacji elektronicznej przeprowadzanej przez komornika sądowego po nowelizacji Kodeksu postępowania cywilnego dokonanej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych*, PPE 2019, nr 9.

Flaga-Gieruszyńska K. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. A. Zielińskiego, wyd. II, Warszawa 2022.

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

Gil I., *Egzekucja z ruchomości* [w:] *System Postępowania Cywilnego. Tom VIII. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2021.

Grajdura W. *Elektronizacja sądowego postępowania egzekucyjnego a prawo do sądu* [w:] *Elektronizacja sądowego postępowania egzekucyjnego w Polsce*, pod. red. A. Marciniaka, Sopot 2015.

Gil I. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. E. Marszałkowskiej-Krześ, Warszawa 2021.

Ignatowicz J. [w:] *Prawo rzeczowe*, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Warszawa 2012.

Kunicki I., *Komentarz do niektórych przepisów Kodeksu postępowania cywilnego* [w:] *Elektroniczna licytacja ruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Komentarz*, Warszawa 2019.

Macuga A., *Licytacja publiczna ruchomości w toku egzekucji sądowej*, Sopot 2017.

Pękalski B., *Sprzedaż w drodze licytacji elektronicznej. Kilka pytań wraz z odpowiedziami o tym, jak planuje się usprawnienie egzekucji komorniczej przez wykorzystanie technologii informatycznych*, Prawo Mediów Elektronicznych 2012, nr 1.

Szymaniak M., *Elektroniczna licytacja ruchomości: jedna składka, dwie wykładnie*, Dziennik Gazeta Prawna z dnia 18 grudnia 2018 r. [online:] <https://prawo.gazetaprawna.pl/artykuly/1387912,portal-komornikow-o-elektronicznej-licytacji-ruchomosci-bez-finansowania.html> (dostęp: 4.06.2022).

Walczak M., *Rachunkowość polska na tle regulacji międzynarodowych*, Łódź 2002.

Zemke M., *Elektroniczna licytacja ruchomości. Novum w sądowym postępowaniu egzekucyjnym*, Sopot 2016.

Akty prawne

Opinia Krajowej Rady Komorniczej do projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Sejm IX kadencji, druk sejmowy nr 899, KRK/VII/94/21.

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 lipca 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia egzekucji grzywien i kar pieniężnych orzeczonych w postępowaniu cywilnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 1227).

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 września 2016 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia licytacji elektronicznej ruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 1205).

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 października 2021 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej oraz sposobu uwierzytelniania użytkowników systemu teleinformatycznego obsługującego licytację elektroniczną (Dz.U. z 2021 r., poz. 2005).

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1740).

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1575).

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

Ustawa z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 1090).

Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Sejm IX kadencji, druk sejmowy nr 899.

Orzecznictwo

Uchwała SN z dnia 15 września 1995 r., III CZP 110/95, Legalis nr 29491.

Postanowienie SN z dnia 26 maja 1998 r., III CZ 68/98, Legalis nr 44069.

Postanowienie SN z dnia 5 grudnia 2002 r., III CZ 110/02, Legalis nr 56454.

Już w sklepie Currendy!
www.sklep.currenda.pl

Elektroniczne licytacje w sądowym postępowaniu egzekucyjnym

Jacek Gołaczyński

PRACTICA



CURRENDA



DOSTĘPNA W CZYTELNI

www.czytelnia.currenda.pl

STRESZCZENIE **Egzekucja z nieruchomości w trybie uproszczonym**

W niniejszym opracowaniu poczyniono rozważania dotyczące przepisów statuujących egzekucję z nieruchomości w trybie uproszczonym. Podjęto próbę zarówno oceny obecnie obowiązujących unormowań, jak i sformułowania postulatów de lege ferenda, których celem jest usprawnienie oraz zracjonalizowanie przepisów o egzekucji z nieruchomości w trybie uproszczonym. W podsumowaniu szczególną uwagę poświęcono zobrazowaniu częstotliwości stosowania tego trybu egzekucji przez komorników sądowych. Analiza przepisów działu VIa, dokonana w oparciu o znaczny dorobek doktryny oraz własne przemyślenia, doprowadziły do negatywnej oceny obowiązujących regulacji.

Słowa kluczowe: egzekucja z nieruchomości w trybie uproszczonym, nieruchomość niezabudowana, sprzedaż z wolnej ręki, sprzedaż licytacyjna

SUMMARY **Enforcement Against Real Property in a Simplified Procedure**

This analysis concerns regulations that underlie enforcement against real property in a simplified procedure. An attempt has been made to assess both present regulations and to formulate postulates de lege ferenda, aimed at improving and streamlining regulations on enforcement against real property in a simplified procedure. The summary focuses on presenting the frequency of applying this mode of enforcement by bailiffs. The analysis of regulations in section VIa has been carried out based on the significant achievements of doctrine and own studies, which has resulted in a negative view of present regulations.

Keywords: enforcement against real property in a simplified procedure, undeveloped real property, direct sale, auction sale

Egzekucja z nieruchomości w trybie uproszczonym

1. Wprowadzenie

Ustawodawca, mając w zamyśle przyspieszenie, odformalizowanie oraz ułatwienie wszczęcia i prowadzenia egzekucji w sytuacji, gdy stan prawny nieruchomości jest nieskomplikowany i nie zachodzi potrzeba ochrony praw osób w niej zamieszkujących, wprowadził ustawą z dnia 2 lipca 2004 r.¹ do procedury cywilnej nowy, uproszczony tryb egzekucji z nieruchomości uregulowany w art. 1013¹–1013⁶ Kodeksu postępowania cywilnego². W konsekwencji nastąpiła zmiana w terminologii – egzekucja z nieruchomości stała się egzekucją z nieruchomości w trybie zwykłym.

W literaturze przedmiotu wyrażono zapatrywanie nawiązujące do treści uzasadnienia projektu nowelizacji³ oraz systematyki Kodeksu, iż uproszczona egzekucja z nieruchomości stanowi samodzielny sposób egzekucji⁴. W opozycji do zaprezentowanego stanowiska stanęli m.in.

¹ Ustawa 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); dalej: ZmKPCU.

² Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r., poz. 1805 ze zm.); dalej: k.p.c.

³ Por. (online:) [http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/wgdruku/965/\\$file/965.PDF](http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/wgdruku/965/$file/965.PDF), s. 26 (dostęp: 2.06.2022).

⁴ A. Hrycaj, *Uproszczona egzekucja z nieruchomości – zagadnienia wybrane*, PPE 2007, nr 5, s. 5, 7; J. Łopatowska-Rynkowska, *Uproszczona egzekucja z nieruchomości (uwagi na tle nowego sposobu egzekucji)*, M.Prawn. 2005, nr 21, s. 1061 i n; J. Świeczkowski, *Uproszczona egzekucja z nieruchomości*, Sopot 2012, s. 8, s. 11–13; M. Drabik [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 506–1217*, pod red. T. Szanciły,

I. Kunicki oraz O. Dumnicka. Autorzy ci podnieśli, iż przy rozróżnianiu sposobów egzekucji świadczeń pieniężnych istotne jest to, do jakiej kategorii rzeczy lub praw majątkowych egzekucja ma być skierowana, np. ruchomości, wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za pracę, innych praw majątkowych, nieruchomości⁵. Natomiast niezależnie od narzucanego trybu (zwykły albo uproszczony) przedmiotem egzekucji z nieruchomości jest wyłącznie nieruchomość. Koreluje to również z literalnym brzmieniem art. 799 § 1 zd. 1 k.p.c., w którym nie ma rozróżnienia sposobów egzekucji z nieruchomości. Wydaje się również, iż przyjęcie tego poglądu jest korzystniejsze z punktu widzenia wierzyciela. Jeżeli bowiem uznać uproszczoną egzekucję z nieruchomości za samodzielny sposób prowadzenia egzekucji, to złożenie wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, błędnie zakwalifikowanej jako spełniającej przesłanki z art. 1013¹ § 1 k.p.c., skutkowałoby jego oddaleniem, gdyż komornik sądowy nie jest uprawniony do samowładnej zmiany wiążącego go sposobu egzekucji. Trudno jest wymagać od wierzyciela (który nie musi być reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika), aby *prima facie* potrafił określić charakter nieruchomości dłużnika. Autor niniejszego artykułu uważa zatem, iż złożenie przez wierzyciela wniosku o egzekucję z nieruchomości, w którego treści zostanie ona opisana na zasadach ogólnych (adres jej położenia, numer księgi wieczystej albo informacja, iż nieruchomość nie ma urzędzonej księgi wieczystej), jest wystarczające do wszczęcia egzekucji, nawet jeżeli wierzyciel błędnie określił jej charakter⁶.

Tym samym autor niniejszego artykułu podziela pogląd I. Kunickiego oraz H. Pietrzkowskiego, że ze sformułowania „stosuje się” zawartego w treści art. 1013¹ § 1 *in principio* k.p.c. wynika norma bezwzględnie

Warszawa 2019, art. 1013¹, nb 2, Legalis; P. Gil [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. E. Marszałkowskiej-Krześ, art. 1013¹, nb 1 i nb 6, Legalis; A. Wiśniewski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217*, pod red. J. Jankowskiego, Warszawa 2019, art. 1013¹, nb 7, Legalis.

⁵ O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja z nieruchomości (wybrane zagadnienia)*, PPE 2005, nr 10–12, s. 91 i n.; I. Kunicki [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom IV. Komentarz. Art. 730–1095¹*, pod red. A. Marciniaka, Warszawa 2020, dział VIa, nb 3, Legalis.

⁶ Pogląd odmienny zaprezentowali: M. Drabik [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013¹, nb 3; A. Wiśniewski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013¹, nb 8.

obowiązująca, tj. jeżeli nieruchomość spełnia wymogi wymienione w przywołanej regulacji, to komornik ma obowiązek stosować przepisy działu VIa Kodeksu postępowania cywilnego. W tym zakresie zasada dyspozycyjności w postępowaniu egzekucyjnym doznaje ustępstwa, gdyż wybór sposobu egzekucji nie należy do wierzyciela, a determinowany jest charakterem zajętej nieruchomości, który to w praktyce zostanie ustalony na podstawie opisu i oszacowania nieruchomości (art. 1013² § 1 zd. 1 k.p.c.)⁷. Zaznaczyć jednak należy, iż w nauce prawa zaprezentowano też pogląd odmienny⁸.

2. Zakres przedmiotowy

W trybie uproszczonym prowadzona jest egzekucja z:

- 1) niezabudowanej nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 Kodeksu cywilnego⁹;
- 2) nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub użytkowym¹⁰, jeśli w momencie złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie zostało jeszcze dokonane zawiadomienie o zakończeniu budowy, albo nie wystąpiono z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na użytkowanie w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 3) części nieruchomości wydzielonych do sprzedaży w trybie art. 946 k.p.c., jeżeli część wydzielona jest nieruchomością wymienioną w punkcie 1 i 2;
- 4) sprzedaży nasadzeń, urządzeń i obiektów w trybie art. 42 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych¹¹.

⁷ I. Kunicki [w:] *Kodeks..., op. cit.*, Dział VIa, nb 2; H. Pietrkowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom V. Komentarz*, pod red. T. Erecińskiego, Warszawa 2016, art. 1013¹, s. 723.

⁸ J. Świeczkowski, *Uproszczona egzekucja..., op. cit.*, s. 13; P. Gil [w:] *Kodeks..., op. cit.*, art. 1013¹, nb 6.

⁹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.); dalej: k.c.

¹⁰ Definicję budynku mieszkalnego zawiera § 3 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.). Rozporządzenie nie zawiera natomiast definicji budynku użytkowego.

¹¹ T.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1073.

Ad 1. Definicję nieruchomości gruntowej zawarto w art. 46 § 1 k.c., zgodnie z którym nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty).

Przepisy regulujące uproszczoną egzekucję z nieruchomości nie zawierają definicji legalnej „nieruchomości niezabudowanej”, dlatego też zachodzi konieczność odwołania się do przepisów prawa budowlanego¹². W tym zakresie pożądane byłoby jednoznaczne określenie przez ustawodawcę aktu prawnego, z którego należy czerpać stosowne definicje na potrzeby postępowania egzekucyjnego.

Nieruchomość niezabudowana, według przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane¹³, to taka, na której nie wzniesiono obiektu budowlanego (*a contrario* z art. 3 pkt 6 pr.bud.).

Obiekt budowlany to budynek, budowla bądź obiekt małej architektury wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych (art. 3 pkt 1 pr.bud.)¹⁴.

Dochodzi tu do pewnego paradoksu, na który zwrócił uwagę I. Kunicki, wskazując, iż ustawodawca nie dopuścił uproszczonej egzekucji, jeżeli na nieruchomości znajduje się np. maszt antenowy albo huśtawka, a dopuścił, gdy znajduje się tam budynek „w budowie” bez ograniczenia jego rozmiarów¹⁵. Jest to pogląd mający swoje uzasadnienie, wynikający z braku spójności przepisów, aczkolwiek w opinii autora niniejszego artykułu zbyt daleko idący. Nie wydaje się, aby *ratio legis* wprowadzenia przepisów o egzekucji z nieruchomości w trybie uproszczonym było ich niestosowanie w przypadku, gdy na nieruchomości znajdują się drobne obiekty,

¹² Zob. § 9 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 283). Zgodnie z tym przepisem w ustawie należy posługiwać się określeniami, które zostały użyte w ustawie podstawowej dla danej dziedziny spraw, w szczególności w ustawie określonej jako kodeks lub prawo.

¹³ Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.; dalej: pr.bud.

¹⁴ Przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane pozostają poza zakresem niniejszej analizy, dlatego też odstąpiono od przytaczania wszystkich pojęć wskazanych w słowniczku z art. 3 pkt 1 cytowanej ustawy.

¹⁵ I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013¹, nb 19.

takie jak ogrodzenia, altany, czy instalacje kanalizacyjne. W tym aspekcie bliżej mi do stanowiska zaprezentowanego przez A. Barańską, które podziela P. Telenga, iż nieruchomość należy uznać za niezabudowaną także wówczas, gdy znajdują się na niej obiekty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę (takie właśnie jak ogrodzenia, obiekty małej architektury, różnego charakteru budowle, np. oczyszczalnie ścieków, śmietniki, obiekty kontenerowe)¹⁶. Stanowisko to zdaje się wzmacniać wykładnia celowościowa. Należy jednak zwrócić uwagę, iż na gruncie nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw¹⁷ nie wymagają pozwolenia na budowę wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane (tzw. dom na zgłoszenie)¹⁸. Tym samym należy uznać, iż pogląd A. Barańskiej zachował swoją aktualność, z wyłączeniem powyższego przypadku z art. 29 ust. 1 pkt 1a pr.bud.

Ad 2. Ustawodawca nie zdecydował się w art. 1013¹ k.p.c. na wskazanie chwili, z którą należy określać stan nieruchomości jako zabudowanej. Moment złożenia wniosku egzekucyjnego, co zostało *explicite* wskazane w treści przywołanego przepisu, ma znaczenie jedynie przy ocenie stanu zakończenia budowy budynku. I. Kunicki przyjął, że charakter nieruchomości należy oceniać permanentnie, tj. uwzględniać rozpoczęcie budowy i zakończenie rozbiórki obiektu budowlanego w toku postępowania egzekucyjnego, argumentując to tym, że utrwalenie danego stanu faktycznego w kontekście skutków proceduralnych jest regulowane zawsze *expressis verbis* w przepisie prawa (np. art. 15 § 1, art. 763³ § 1 k.p.c.)¹⁹. I. Kunicki wskazał, iż w świetle art. 1013¹ § 1 *in principio* k.p.c. możliwe

¹⁶ A. Barańska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. K. Piaseckiego, Warszawa 2006, s. 1191 i n.; P. Telenga [w:] *Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych*, pod red. A. Marciniaka, Sopot 2018 (cz. III, rozdz. 30 *Zakres i tryb stosowania przepisów o egzekucji uproszczonej*), Czytelnia Currendy.

¹⁷ Dz.U. z 2015 r., poz. 443.

¹⁸ Zob. art. 29 ust. 1 pkt 1a pr.bud.

¹⁹ I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013¹, nb 17.

jest powstanie zarówno następcej niedopuszczalności, jak i następcej dopuszczalności egzekucji uproszczonej w toku egzekucji z nieruchomości. Wypada się częściowo zgodzić z tym stanowiskiem. Możliwość zaistnienia następcej niedopuszczalności została wprost przewidziana w treści art. 1013² § 3 k.p.c., z którego wynika, że jeżeli w toku opisu okaże się, iż nieruchomość nie odpowiada wymogom określonym w art. 1013¹ k.p.c., dalsze postępowanie egzekucyjne toczy się w zwykłym trybie. Dyskusyjna jest natomiast możliwość przyjęcia następcej dopuszczalności (zmiana trybu ze zwykłego na uproszczony) co do całej nieruchomości. Takie stanowisko nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawa. Jak słusznie wskazano w nauce, jest to natomiast możliwe w odniesieniu do części nieruchomości na podstawie przepisu szczególnego art. 946 § 1 w zw. z art. 1013¹ § 2 k.p.c. – w tej sytuacji zmiana trybu następuje wyłącznie co do wydzielonej części, a w pozostałym zakresie toczy się w trybie zwykłym²⁰.

Zgodnie z art. 54 pr.bud. do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, można przystąpić – z zastrzeżeniem art. 55 i 57 pr.bud. – po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. W piśmiennictwie podniesiono, iż z treści powyższego przepisu wynika, że prowadzenie uproszczonej egzekucji będzie niedopuszczalne dopiero w sytuacji, gdy organ nadzoru budowlanego nie zgłosi sprzeciwu²¹. W taki sposób wypowiada się także P. Kuglarz, który wskazuje, że dłużnicy składający przedwcześnie zawiadomienie o zakończeniu budowy skutecznie uniemożliwialiby zastosowanie uproszczonego trybu egzekucji, a tym

²⁰ H. Pietrzkowski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013¹, s. 723.

²¹ K. Flaga-Gieruszyńska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. A. Zielińskiego, Warszawa 2019, art. 1013¹, nb 4, Legalis; H. Pietrzkowski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013¹, s. 723. Tak też: O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, *op. cit.*, s. 91; A. Hrycaj, *Uproszczona egzekucja z nieruchomości – zagadnienia wybrane*, PPE 2007, nr 5, s. 5; wydaje się, że również P. Gil [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013¹, nb 5.

samym przedłużaliby prowadzoną egzekucję²². Odmienne stanowisko zaprezentował I. Kunicki, według którego przepis art. 1013¹ § 1 k.p.c. wiąże niedopuszczalność prowadzenia uproszczonej egzekucji z nieruchomości z podjęciem działań przez inwestora (zawiadomienie o zakończeniu budowy, wystąpienie z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na użytkowanie budynku). Autor ten uważa, że w świetle tego przepisu nie ma znaczenia uzyskanie uprawnienia do użytkowania budynku. Nie mają również znaczenia inne działania organów procesu budowlanego (np. zgłoszenie sprzeciwu na użytkowanie budynku – art. 54 pr.bud.), z wyjątkiem zakończenia postępowania w sposób negatywny dla wnioskodawcy. Wówczas bowiem „odżywa” dopuszczalność prowadzenia uproszczonej egzekucji z nieruchomości. Oba stanowiska mają swoje uzasadnienie, jednak pogląd I. Kunickiego wypada uznać za słuszniejszy. Odnosząc się jednak do pierwszego z zaprezentowanych stanowisk, należy wskazać, iż rozważania na temat celowego składania przez inwestorów zawiadomień o zakończeniu budowy, które miałyby udaremnić uproszczoną egzekucję z nieruchomości, mają charakter teoretyczny. Co do zasady dłużnik nie jest świadomy złożenia przez wierzyciela wniosku o wszczęcie egzekucji²³. Ponadto do zawiadomienia o zakończeniu budowy inwestor (dłużnik) jest zobligowany dołączyć szereg załączników, w tym np. oświadczenie podpisane przez kierownika budowy, czy też oświadczenia o braku sprzeciwu odpowiednich służb (Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Straży Pożarnej), o ile projekt budowlany tego wymagał. Nie wydaje się również konieczne oczekiwanie na upływ 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia powiatowemu/wojewódzkiemu inspektoratowi nadzoru budowlanego, gdyż przyjmuje on zawiadomienie tzw. milczącą zgodą, a więc bez wydawania pism o zezwoleniu na użytkowanie. Inwestor może skorzystać z uprawnienia

²² P. Kuglarz, *Komentarz do przepisów KPC regulujących egzekucję z nieruchomości* [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, wyd. 5, pod red. I. Heropolitańskiej, A. Tułodzieckiej, K. Hryków-Myckiej, P. Kuglarza, Warszawa 2021, art. 1013¹, nb 8, Legalis.

²³ Moment zajęcia nieruchomości jest w tym wypadku irrelevantny.

wskazanego w art. 54 ust. 2 pr.bud., tj. organ może wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Nie przekonuje zastosowanie w omawianym przypadku wykładni celowościowej.

Kolejną niejednolicie postrzeganą w doktrynie kwestią jest to, czy przedmiotem trybu uproszczonego może być nieruchomość rolna w rozumieniu art. 46¹ k.c. Zdecydowana większość komentatorów opowiada się za taką możliwością²⁴. Odmienne, bardziej rygorystyczne stanowisko, które podziela autor niniejszego artykułu, prezentuje w tej kwestii P. Telenga. Definicja pojęcia nieruchomości gruntowej (art. 46 k.c.) nie jest tożsama z definicją pojęcia nieruchomości gruntowej rolnej (art. 46¹ k.c.). Jak już wspomniano, przepisy dotyczące uproszczonej egzekucji z nieruchomości zostały wprowadzone do polskiej procedury cywilnej ustawą ZmKPCU z dnia 2 lipca 2004 r., natomiast obowiązują od dnia 5 lutego 2005 r. Przepis art. 46¹ k.c. został wprowadzony do Kodeksu cywilnego dnia 1 października 1990 r.²⁵ Wskazuje to na fakt, iż w trakcie redakcji treści art. 1013¹ § 1 k.p.c. w Kodeksie cywilnym dokonano rozróżnienia pojęć nieruchomości gruntowej oraz nieruchomości gruntowej rolnej, czego nie uwzględniono jednak w treści § 1 przywołanego przepisu²⁶. Wydaje się zatem słuszne twierdzenie, iż skoro przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości mają charakter *lex specialis*, to nie mogą podlegać wykładni rozszerzającej. Tym samym, skoro nie obejmują one swoim zakresem przedmiotowym nieruchomości gruntowych rolnych, to nie powinny być do nich stosowane²⁷.

Doktryna wypracowała dwa stanowiska dotyczące dopuszczalności zastosowania uproszczonej egzekucji z nieruchomości w odniesieniu

²⁴ I. Kunicki, *Przedmiot uproszczonej egzekucji z nieruchomości*, Rejent 2008, nr 6, s. 36; M. Drabik [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013¹, nb 4; A. Wiśniewski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013¹, nb 12.

²⁵ Zob. art. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321 ze zm.).

²⁶ Pomimo iż w art. 921 k.p.c. nie dokonano rozróżnienia nieruchomości gruntowej i nieruchomości gruntowej rolnej (przepis wszedł w życie przed wejściem w życie art. 46¹ k.c.), to mając na względzie treść przepisów art. 958, 960, 983, 984 k.p.c., wskazać należy, iż *de facto* takie rozróżnienie istnieje.

²⁷ P. Telenga [w:] *Analiza i ocena...*, *op. cit.*

do ułamkowej części nieruchomości lub użytkowania wieczystego. Pierwsze z nich, prezentowane przez A. Barańską oraz A. Wiśniewskiego, zakłada, iż taka egzekucja jest dopuszczalna z uwagi na umiejscowienie komentowanej regulacji w ramach systematyki tytułu II części III Kodeksu postępowania cywilnego oraz faktu, iż użycie określenia „egzekucja z nieruchomości” oznacza, że chodzi zasadniczo o egzekucję z prawa własności nieruchomości, a użytkowanie wieczyste jest prawem dającym zbliżone do prawa własności władztwo faktyczne i prawne nad nieruchomością. Jak się wydaje, powyższe uwagi będą miały zastosowanie do egzekucji z ułamkowego udziału w prawie własności nieruchomości. Drugi z poglądów, prezentowany przez I. Kunickiego oraz aprobowanego to stanowisko P. Telengę, jednoznacznie sprzeciwia się dopuszczalności uproszczonej egzekucji z nieruchomości w odniesieniu do ułamkowej części nieruchomości i użytkowania wieczystego²⁸. I. Kunicki podnosi, iż takiej dopuszczalności sprzeciwia się zarówno przepis art. 1004 k.p.c. (którego treść nie została zmieniona po wprowadzeniu przepisów o uproszczonej egzekucji) oraz wykładnia systemowa, tj. umieszczenie zwykłej i uproszczonej egzekucji w odrębnych działach. Powyższy dualizm poglądów powinien zostać rozstrzygnięty na korzyść drugiego z prezentowanych stanowisk. Należy jednak zaznaczyć, iż zachowując oczywiste odrębności, uwagi te mogą mieć również zastosowanie do problematyki dopuszczalności uproszczonej egzekucji z nieruchomości gruntowej rolnej, gdzie stanowisko doktryny jest bardziej liberalne (zob. uwagi powyżej)²⁹.

Ad 3. Uproszczoną egzekucję stosuje się również do części nieruchomości wydzielonej na podstawie art. 946 k.p.c., jeżeli spełnia ona warunki przewidziane dla nieruchomości stanowiącej przedmiot uproszczonej egzekucji z nieruchomości. Spełnienie przesłanki wydzielenia części nieruchomości do sprzedaży należy oceniać na dzień dokonania wydzielenia.

²⁸ I. Kunicki, *Przedmiot uproszczonej...*, *op. cit.*, s. 48; P. Telenga [w:] *Analiza i ocena...*, *op. cit.*

²⁹ Powyższą niekonsekwencję zdaje się również zauważać P. Telenga [w:] *Analiza i ocena...*, *op. cit.*

3. Tryb postępowania

3.1. Właściwość komornika

Właściwość komornika do prowadzenia uproszczonej egzekucji z nieruchomości wskazana jest w art. 921 w zw. z art. 1013¹ § 3 k.p.c.

3.2. Zajęcie nieruchomości

Wobec braku odrębnego uregulowania zajęcie następuje zgodnie z przepisami art. 923 i n. k.p.c. Zajęcie jest dokonane po spełnieniu przesłanek z art. 925 § 1 i 2 k.p.c. Należy jednak zwrócić uwagę, że komornik (w zależności od treści wniosku) powinien na tym etapie rozważyć dwie opcje: wezwanie do niezwłocznej zapłaty długu pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania z pouczeniem o treści art. 1013² § 1 k.p.c. albo wezwanie w terminie dwóch tygodni do zapłaty długu pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania – jeżeli nie ma przekonania co do charakteru zajmowanej nieruchomości (po analizie wniosku egzekucyjnego lub treści księgi wieczyste). Powyższe zachowanie ma swoje pragmatyczne uzasadnienie, ponieważ pewność co do charakteru danej nieruchomości komornik będzie miał dopiero po dokonaniu opisu i oszacowania nieruchomości.

3.3. Opis i oszacowanie

Wierzyciel może złożyć wniosek o opis i oszacowanie we wniosku o zajęcie nieruchomości³⁰. Będzie on skuteczny, nawet jeżeli nieruchomość

³⁰ J. Świeczkowski, *Uproszczona egzekucja z nieruchomości*, Sopot 2005, s. 38, opowiada się za przyjęciem, że wniosek o dokonanie opisu i oszacowania powinien być zamieszczony we wniosku o wszczęcie postępowania, a gdyby go nie było, „komornik powinien brak takiego wniosku [...] potraktować jako brak formalny wniosku o wszczęcie egzekucji i wezwać do jego usunięcia w terminie 7 dni pod rygorem zwrotu wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości w trybie uproszczonym”. Pogląd ten nie wydaje się jednak słuszny, gdyż obowiązujące przepisy nie przewidują takiego obowiązku.

nie będzie odpowiadała cechom określonym w art. 1013¹ k.p.c. i konieczne okaże się przeprowadzenie egzekucji w trybie zwykłym³¹. Wierzyciel może również złożyć wniosek w osobnym piśmie procesowym, jednak powinien mieć na uwadze sankcję przewidzianą w art. 824 § 1 pkt 4 k.p.c.

Brak jest natomiast podstaw do przyjęcia, iż przepisy art. 942–945 k.p.c. mogą zostać pominięte w toku uproszczonej egzekucji z nieruchomości. Tym samym komornik powinien zawiadomić o terminie opisu i oszacowania znanych mu uczestników na podstawie art. 945 § 1 w zw. z art. 1013¹ § 3 k.p.c. oraz dokonać wezwania przez obwieszczenie publiczne z art. 945 § 2 k.p.c.³² Opis i oszacowanie mogą zostać dokonane po upływie dwutygodniowego terminu z art. 945 § 3 k.p.c.³³ Użyte przez ustawodawcę sformułowanie „niezwłocznie po zajęciu” jest nieprecyzyjne, ponieważ w praktyce opis i oszacowanie będą mogły zostać dokonane po spełnieniu wyżej wymienionych czynności wraz z wyznaczeniem i dokonaniem wyceny przez biegłego.

Brakuje również podstaw do pominięcia w toku dokonywania opisu i oszacowania nieruchomości zajętej w trybie uproszczonym przepisów zawartych w art. 947–951 k.p.c.

Zaprezentowany powyżej pogląd koresponduje z treścią art. 1013² § 3 k.p.c., który wskazuje, że jeżeli w toku opisu okaże się, iż nieruchomość nie odpowiada wymogom określonym w art. 1013¹ k.p.c., dalsza egzekucja będzie prowadzona w trybie zwykłym. Niedokonanie czynności wskazanych w art. 942–945 k.p.c. na etapie prowadzenia egzekucji uproszczonej spowoduje konieczność ich dokonania po zmianie trybu, co znacznie wydłuży postępowanie. Zaniechanie dokonania obwieszczeń lub niedochowanie terminu może spowodować odmowę wyznaczenia terminu licytacji (art. 960 zd. 2 k.p.c.) lub odmowę udzielenia przybicia (art. 991 § 2 k.p.c.).

³¹ Inaczej P. Kuglarz, *Komentarz do przepisów...*, *op. cit.*, art. 1013², nb 2.

³² Odmienne J. Łopatowska-Rynkowska, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 1061 i n., która wskazała, iż w toku egzekucji uproszczonej zrezygnowano z konieczności dokonania zawiadomień w trybie art. 945 k.p.c.

³³ Inaczej A. Hrycaj, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 13, według której nie trzeba oczekiwać na upływ dwutygodniowego terminu. Przyjęcie takiego poglądu mogłoby jednak doprowadzić do naruszenia praw uczestników postępowania.

W celu wyeliminowania powyższych wątpliwości konieczna jest interwencja ustawodawcy i zmiana redakcyjna treści art. 1013² § 1 zd. 1 k.p.c., gdyż w obecnym brzmieniu przywołany przepis nie prowadzi do uproszczenia egzekucji z nieruchomości.

3.4. Podmiot dokonujący opisu i oszacowania

Pomimo iż treść art. 1013² § 1 zd. 2 k.p.c. odsyła do odpowiedniego stosowania przepisu art. 948 § 1 k.p.c., to są w tym zakresie pewne odmienności. Podmiotem dokonującym zarówno opisu, jak i oszacowania w trybie uproszczonym jest komornik, podczas gdy biegły dokonuje wyłącznie wyceny nieruchomości. Opinia biegłego ustalająca wartość nie jest wiążąca dla komornika. Według A. Wiśniewskiego w uproszczonej egzekucji nie stosuje się art. 948 § 1 k.p.c. w całości, ale z wyłączeniem przewidzianej w nim możliwości skorzystania z wyceny nieruchomości sporządzonej w okresie ostatnich 6 miesięcy dla obrotu rynkowego. Autor ten wskazuje, iż oparcie się wyłącznie na bieżącym oszacowaniu nieruchomości (uwzględniającym aktualną wartość) prawdopodobnie zapobiegnie kwestionowaniu proponowanej ceny przez dłużnika lub adresata oferty, co może spowodować realne przyspieszenie postępowania. Nie sposób jednak zgodzić się z powyższym stanowiskiem. Wyłączenie stosowania w trybie uproszczonym art. 948 § 1 zd. 2 k.p.c. jest zaprzeczeniem przyspieszenia postępowania z dwóch powodów. Po pierwsze z założenia doprowadzi to do konieczności powtórzenia czynności opisu i oszacowania przez komornika, co spowoduje spowolnienie postępowania i wygeneruje dodatkowe koszty. Po drugie z uwagi na charakter nieruchomości dopuszczonych do sprzedaży w trybie uproszczonym nie wydaje się, aby w ciągu 6 miesięcy ich wartość rynkowa podniosła się o tyle, by zasłała konieczność ich ponownego szacowania. Na marginesie należy również zwrócić uwagę na fakt, iż w większości przypadków kwestionowanie wyceny sporządzonej przez biegłego jest dokonywane przez dłużników wyłącznie na podstawie ich subiektywnych

odczuć, niepoparte innymi opiniami, tudzież wiedzą specjalistyczną, i ma prowadzić jedynie do spowolnienia postępowania. Dlatego też zaproponowane wyłączenie stosowania art. 948 § 1 zd. 2 k.p.c. – w opinii autora niniejszego artykułu – godziłoby tylko w interes wierzyciela i nie miałoby realnego wpływu na ograniczenie korzystania przez dłużnika z dobrodziejstw postępowania wywołanego złożeniem skargi.

3.5. Zabezpieczenie zajętej nieruchomości

W art. 1013² § 2 k.p.c. przewidziano szczególny sposób zabezpieczenia zajętej nieruchomości. W przepisie tym wskazano, że komornik, dokonując zajęcia, zabezpieczy w miarę możliwości budynek lub lokal przed potencjalnym objęciem go we władanie przez dłużnika lub osoby trzecie, a ponadto w razie potrzeby ustanowi dozór nad budynkiem lub lokalem. Do dozoru tego stosuje się przepisy o dozorze ruchomości.

Dominujący w doktrynie pogląd zakłada, iż zabezpieczenie budynku oraz ustanowienie dozoru następuje z urzędu³⁴. Stanowisko to jest jednak prezentowane bez szerszego uzasadnienia, jedynie ze wskazaniem, iż za obligatoryjnością zastosowania przepisu z urzędu przemawia jego wykładnia językowa, o czym świadczą zwroty „zabezpieczy” czy „ustanowi”, jednak zupełnie pominięto tu aspekty praktyczne. Nie jest bowiem do końca jasne, w jaki sposób komornik przy dokonywaniu zajęcia (czynności, o których mowa w art. 923 i 924 k.p.c.) miałby ocenić „możność” zastosowania zabezpieczenia budynku lub lokalu przed objęciem ich we władanie bądź ustanowieniem nad nimi dozoru. Na dzień wszczęcia egzekucji, co do zasady, kłopotliwe będzie jednoznaczne określenie charakteru zajmowanej nieruchomości, nie mówiąc już o samowładnym podjęciu decyzji o zastosowaniu odpowiedniego zabezpieczenia albo dozoru nad

³⁴ H. Pietrzkowski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013², s. 724; A. Wiśniewski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013², nb 15; A. Hrycaj, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 11; O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, *op. cit.*, s. 92; I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013², nb 11; P. Gil [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013², nb 7.

budynkiem lub lokalem³⁵. Uregulowanie to ma dać organowi egzekucyjnemu możliwość (przy czynnym udziale wierzyciela) ochrony budynku lub lokalu przed niekorzystnymi działaniami, które mogłyby skutkować obniżeniem wartości budynku lub lokalu, nie zaś obligować komornika sądowego do oceny stanu faktycznego przed przystąpieniem do ich opisu pod rygorem odpowiedzialności odszkodowawczej³⁶. W nauce prawa J. Łopatowska-Rynkowska zaprezentowała pogląd, zgodnie z którym z uwagi na obligatoryjny charakter przepisu komornik ma obowiązek podjęcia stosownych działań, nawet gdy dane czynności są połączone z wydatkami, a nie uiszczono zaliczki na koszty³⁷. Przyjęcie tego stanowiska doprowadziłoby do sytuacji, w której komornik miałby podjąć samowładną decyzję o zabezpieczeniu budynku, a później wyasygnować na to własne środki pieniężne. W ocenie autora niniejszego artykułu konieczność zastosowania zabezpieczenia albo ustanowienia dozoru nad budynkiem lub lokalem powinien we wniosku zasygnalizować wierzyciel, bowiem tylko on może mieć, w chwili dokonania zajęcia, informacje co do takiej potrzeby. Komornik powinien natomiast, mając na uwadze art. 7 ust. 1 u.k.k.³⁸, wezwać wierzyciela do uiszczenia zaliczki na ten cel pod rygorem niedokonaniaawnioskowanej czynności.

Z uwagi na fakt, iż zabezpieczenie budynku lub lokalu albo ustanowienie nad nimi dozoru nie dotyczy całej nieruchomości, lecz tylko określonych elementów (budynku lub lokalu), w uproszczonej egzekucji również mają zastosowanie przepisy o zarządzie nieruchomością. Przyjęcie odmiennego stanowiska – co słusznie zauważyła A. Hrycaj, powołując się na względy celowościowe – spowodowałoby, że „nieruchomość niezabudowana oraz część nieruchomości zabudowanej, która nie

³⁵ Stanowisko to zdaje się dzielić J. Świeczkowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. Z. Szczurka, Sopot 2005, uwagi do art. 1013², nb 5, Lex.

³⁶ Problem ten zdaje się zauważać O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, *op. cit.*, s. 92. Natomiast na możliwość odpowiedzialności odszkodowawczej komornika wskazuje H. Pietrzkowski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013², s. 724.

³⁷ Pogląd ten zdaje się popierać A. Wiśniewski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013², nb 17.

³⁸ Ustawa z dnia 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych (Dz.U. z 2021 r., poz. 210 z późn. zm.); dalej: u.k.k.

jest zajęta przez budynek, nie podlegałyby żadnemu zabezpieczeniu. Co więcej, nawet w razie stwierdzenia, że nieruchomości te ulegają niszczeniu, komornik nie miałby środków prawnych, aby temu zapobiec³⁹. Ponadto, gdyby ustawodawca chciał wyłączyć stosowanie przepisów o zarządzie w zakresie całej nieruchomości, to zbędna byłaby wzmianka o budynkach lub lokalach. *Ratio* takiego unormowania, jak się wydaje, było zapobieżenie przekształcenia budynku z nieużywanego w używany i tym samym utrudnienie wprowadzenia w posiadanie nabywcy⁴⁰.

Sformułowania „w miarę możliwości” czy „w razie potrzeby” użyte w treści omawianego przepisu jednoznacznie mają charakter fakultatywny, natomiast nie są alternatywą. W pierwszej kolejności organ egzekucyjny powinien rozważyć zabezpieczenie nieruchomości (wymiana zamków, założenie kłódki, opieczętowanie budynku), a dopiero gdy okaże się to niewystarczające – ustanowić dozór⁴¹.

3.6. Zmiana trybu postępowania

Zgodnie z art. 1013² § 3 k.p.c., jeżeli w toku opisu okaże się, że nieruchomość nie odpowiada wymogom określonym w art. 1013¹ k.p.c., dalsze postępowanie egzekucyjne toczy się w trybie zwykłym.

Treść przywołanego przepisu sugeruje, iż weryfikacja stanu faktycznego następuje wyłącznie „w toku opisu”. Jest to redakcyjna nieścisłość, bowiem komornik ma obowiązek z urzędu stosować odpowiedni tryb egzekucji z nieruchomości. Tym samym charakter nieruchomości podlega badaniu na każdym etapie postępowania, nie tylko w trakcie opisu⁴². Słusznie wskazuje I. Kunicki, że zmiana trybu następuje z mocy prawa (komornik nie wydaje w tym zakresie postanowienia), jednak fakt

³⁹ A. Hrycaj, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 11. Odmiennie: H. Pietrkowski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013², s. 724; M. Drabik [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013², nb 3.

⁴⁰ Przy czym objęcie przez dłużnika albo osoby trzecie nieruchomości we władanie nie ma wpływu na możliwość przeprowadzenia egzekucji w trybie uproszczonym.

⁴¹ I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013², nb 16.

⁴² *Ibidem*, nb 23.

ten wymaga zawiadomienia sądu nadzorującego, uczestników postępowania, a także zmiany wpisu w księdze wieczystej nieruchomości⁴³.

4. Sprzedaż z wolnej ręki

Zgodnie z art. 1013³ § 1 k.p.c., jeżeli w toku uproszczonej egzekucji z nieruchomości zajęta została niezabudowana nieruchomość gruntowa, nieobciążona na rzecz osób trzecich, komornik zaoferuje ją do sprzedaży z wolnej ręki w cenie, która nie może być niższa niż wartość oszacowania. Sprzedaż z wolnej ręki ma zatem pierwszeństwo przed sprzedażą licytacyjną (art. 1013⁶ k.p.c.). Jeżeli nieruchomość spełnia przesłanki określone w omawianym artykule, to zaoferowanie jej do sprzedaży z wolnej ręki ma charakter obligatoryjny.

Komentowany przepis dotyczy zatem wyłącznie niezabudowanej nieruchomości gruntowej (zob. uwagi zamieszczone w pkt. 2 niniejszego artykułu), która nie jest obciążona na rzecz osób trzecich, tj. w księdze wieczystej nie ujawniono obciążeń rzeczowych ani osobistych.

Nabywanie nieruchomości w trybie sprzedaży z wolnej ręki nie może nastąpić za cenę niższą niż wartość oszacowania. Wartość oszacowania ustalana jest przez komornika w protokole opisu i oszacowania w trybie art. 1013² k.p.c., na podstawie wyceny biegłego (rzeczoznawcy majątkowego).

4.1. Tryb wyszukiwania nabywcy

Ustawodawca nie zdecydował się na określenie trybu wyszukiwania nabywcy przy sprzedaży z wolnej ręki – pozostawiono to stronom postępowania.

J. Świeczkowski zaproponował, aby tryb wyszukiwania nabywcy polegał na jawnym przetargu ofert, w którym komornik w drodze ogłoszenia zaprasza do udziału w przetargu⁴⁴. Ogłoszenie powinno zawierać określenie

⁴³ *Ibidem*, nb 25.

⁴⁴ Celną uwagę zaprezentował I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013³, nb 17, iż przetarg lub aukcję na podstawie art. 70¹–70⁵ k.c. może przeprowadzić komornik w trybie art. 3 ust. 3 pkt 4 ustawy o komornikach sądowych (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1168).

przedmiotu sprzedaży poprzez oznaczenie i opis nieruchomości, warunki, miejsce i termin składania ofert, termin i miejsce otwarcia ofert. Jedynym kryterium, którym komornik powinien kierować się przy wyborze, jest cena⁴⁵. Celowa wydaje się również możliwość oznaczenia imiennego adresatów oferty, np. właścicieli gruntów sąsiednich⁴⁶.

A. Hrycaj wskazuje, iż określenie trybu wyszukiwania nabywcy powinno sprowadzać się do uzgodnienia, gdzie i ile razy należy zamieścić ogłoszenia o sprzedaży, czy też jakie warunki powinna spełniać oferta. Autorka ta zaznacza jednocześnie, iż wskazanie przez strony określonego nabywcy jest naruszeniem zasady jawności postępowania egzekucyjnego⁴⁷. Takie stanowisko nie znajduje oparcia w brzmieniu komentowanego artykułu, gdzie przyznano sprzedaży z wolnej ręki (która nie ma charakteru publicznego) pierwszeństwo. Ponadto ustawodawca zdecydował się odstąpić od obowiązku dokonywania publicznych ogłoszeń o sprzedaży na rzecz zawiadomienia o jej dokonaniu (art. 1013³ § 2 zd. 2 k.p.c.). Warto również dodać, iż taka sprzedaż jest korzystniejsza z punktu widzenia dłużnika i wierzyciela, bowiem w jej toku nie mają zastosowania art. 965 i 983 k.p.c. (ceny wywołania)⁴⁸.

Zgodnie z art. 1013³ § 1 *in fine* k.p.c., jeżeli strony nie określiły trybu wyszukania, tryb ten ustala sąd. W nauce zgodnie przyjmuje się, iż przejście uprawnienia do wyboru trybu wyszukania nabywcy na sąd jest możliwe, o ile strony nie dojdą do porozumienia w tym względzie⁴⁹.

O. Dumnicka wskazała, iż przejście inicjatywy przez sąd nastąpi także po bezskutecznym upływie terminu (wyznaczonego przez stronę albo komornika) do wyrażenia zgody na zaproponowany tryb⁵⁰. Jest to stanowisko słuszne, natomiast wydaje się, że bez współdziałania wszystkich stron

⁴⁵ J. Świeczkowski, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 56.

⁴⁶ I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013³, nb 14.

⁴⁷ A. Hrycaj, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 15; tak również O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, *op. cit.*, s. 99.

⁴⁸ A. Wiśniewski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013³, nb 5.

⁴⁹ *Ibidem*; J. Świeczkowski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013³, nb 2; O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, *op. cit.*, s. 100.

⁵⁰ O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, *op. cit.*, s. 100.

postępowania nie będzie możliwe zachowanie miesięcznego terminu na dokonanie sprzedaży. Z informacją, iż strony nie określiły trybu wyszukania nabywcy, występuje do sądu nadzorującego komornik.

Tryb wyszukania nabywcy określony przez sąd jest wiążący dla komornika, nawet jeżeli uniemożliwia sprzedaż w terminie przewidzianym w art. 1013³ § 3 k.p.c. Sąd, ustalając tryb wyszukania nabywcy, powinien kierować się interesem uczestników postępowania, jednakże posiada w tym zakresie swobodę wyboru. Na postanowienie sądu nie przysługuje zażalenie⁵¹.

Nie można zgodzić się z O. Dumnicką, iż w toku uproszczonej egzekucji z nieruchomości nie znajdują zastosowania przepisy o wyłączeniu z licytacji. Przywołana autorka podnosi, iż w dziale VIa nie ma przepisu, który zezwalałby na analogiczne zastosowanie art. 976 § 1 k.p.c.⁵² W opinii autora niniejszego artykułu takim przepisem *explicite* jest art. 1013¹ § 3 k.p.c.

4.2. Termin dokonania sprzedaży z wolnej ręki

Zgodnie z art. 1013³ § 2 k.p.c. dokonanie sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki jest możliwe po upływie 2 tygodni od dnia ukończenia opisu i oszacowania, a więc początek biegu terminu to dzień następujący po upływie 2 tygodni od dnia opisu i oszacowania – jest to konsekwencja dopuszczalności zaskarżenia opisu i oszacowania na podstawie art. 950 k.p.c.

Zgodnie z § 3 cytowanego przepisu, jeżeli sprzedaż z wolnej ręki nie nastąpi w terminie miesiąca od dnia zakończenia opisu i oszacowania, sprzedaż nieruchomości odbywa się w trybie art. 1013⁶ k.p.c.

Powyższe terminy mają zastosowanie w sytuacji, gdy nie doszło do zaskarżenia opisu i oszacowania, natomiast większe wątpliwości interpretacyjne pojawiają się, gdy doszło do zaskarżenia.

⁵¹ H. Pietrzkowski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013³, s. 726.

⁵² Tak jednak O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, *op. cit.*, s. 101.

W nauce przyjmuje się, iż w razie zaskarżenia opisu i oszacowania niezabudowanej nieruchomości gruntowej, nieobciążonej na rzecz osób trzecich, sprzedaż może nastąpić najpóźniej w terminie miesięcznym – liczonym od dnia uprawomocnienia się opisu i oszacowania nieruchomości⁵³.

Niejednolicie rozstrzyganą kwestią jest natomiast określenie chwili, z którą sprzedaż może nastąpić najwcześniej.

I. Kunicki zaprezentował stanowisko, iż zaskarżenie opisu i oszacowania nie stoi na przeszkodzie dokonaniu sprzedaży z wolnej ręki, jeżeli tylko minie termin 2 tygodni od opisu i oszacowania. Autor ten podnosi, że w sytuacji, gdy sąd uzna za prawdopodobne, iż opis lub oszacowanie nieruchomości ulegnie zmianie, może zakazać sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki w trybie art. 759 § 2 k.p.c. Miałoby to uchronić biegłego, komornika lub Skarb Państwa od odpowiedzialności za wyrządzoną szkodę⁵⁴.

W ocenie autora niniejszego opracowania jest to pogląd oparty wyłącznie na dosłownym brzmieniu przepisu i stosowanie tej regulacji w taki właśnie sposób doprowadziłoby do zaprzeczenia istocie tego środka zaskarżenia. Ponadto w realiach dotyczących sprawności rozpatrywania spraw w sekcjach egzekucyjnych trudno sobie wyobrazić sytuację, że w terminie 2 tygodni sąd wezwie biegłego do wypowiedzenia się, merytorycznie rozpozna skargę i wyda odpowiednie zarządzenie uniemożliwiające sprzedaż. Jest to również stanowisko niepożądane z punktu widzenia organów egzekucyjnych, które np. sprzedając nieruchomość, gdzie została zakwestionowana wysokość oszacowania, narażałyby się na odpowiedzialność odszkodowawczą.

Dlatego autorowi niniejszego artykułu bliżej do stanowiska zaprezentowanego przez J. Łopatowską-Rynkowską, która wskazała, że w razie zaskarżenia oszacowania niezabudowanej nieruchomości, nieobciążonej na rzecz osób trzecich, sprzedaż może nastąpić po upływie

⁵³ A. Wiśniewski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013³, nb 6; J. Łopatowska-Rynkowska, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 1063; H. Pietrkowski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013³, s. 726.

⁵⁴ I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013³, nb 20.

2 tygodni od uprawomocnienia się opisu i oszacowania⁵⁵. Wydaje się, iż powyższe zagadnienie powinno zostać uregulowane przez ustawodawcę.

Autor niniejszego opracowania podziela również postulat A. Hrycaj, że do uproszczonej egzekucji z nieruchomości powinien zostać wprowadzony szczególny, szybszy tryb zaskarżenia opisu i oszacowania⁵⁶.

Na marginesie należy również wskazać, że o ile zaskarżenie wstrzymuje sprzedaż z wolnej ręki, o tyle nie wstrzymuje określenia przez strony (sąd) trybu wyszukania nabywcy⁵⁷.

4.3. Zawiadamianie uczestników

Zgodnie z art. 1013³ § 2 zd. 2 k.p.c. o sprzedaży komornik zawiadamia uczestników postępowania stosownie do art. 954 k.p.c. Komentowany przepis określa krąg adresatów w sposób wyczerpujący, a więc należy przyjąć, iż w toku uproszczonej egzekucji z nieruchomości nie zawiadamia się organu gminy, urzędu skarbowego miejsca położenia nieruchomości oraz organów ubezpieczeń społecznych z wezwaniem, aby najpóźniej w terminie sprzedaży zgłosiły zestawienie podatków i innych danin publicznych należnych do dnia sprzedaży. Zawiadomieniu podlegają wyłącznie uczestnicy postępowania. Na mogące pojawić się wątpliwości, czy taka konstatacja narusza prawa organów władzy publicznej, należy odpowiedzieć zaprzeczająco. Słuszność ma bowiem A. Wiśniewski, wskazując, iż treść art. 954 pkt 2 k.p.c. to przywilej wyżej wymienionych organów, przyznany im wyłącznie w toku zwykłej egzekucji z nieruchomości. Informacje o toczącej się egzekucji w trybie uproszczonym mogą uzyskać z publicznego ogłoszenia o opisie i oszacowaniu⁵⁸.

⁵⁵ J. Łopatowska-Rynkowska, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 1062; A. Hrycaj, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 15; A. Wiśniewski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013³, nb 6.

⁵⁶ A. Hrycaj, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 15.

⁵⁷ H. Pietrzkowski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013³, s. 726.

⁵⁸ A. Wiśniewski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013³, nb 8; zob. również postanowienie SN z dnia 11 lutego 2000 r., III CKN 731/99, OSNC 2000/9/159.

Z uwagi na literalne brzmienie przepisu art. 1013³ § 2 zd. 2 k.p.c. należy przyjąć, że zawiadomienie dotyczy sprzedaży dokonanej, nie zaś planowanej⁵⁹. Jeżeli bowiem, jak wskazano powyżej, w toku egzekucji uproszczonej nie zawiadamia się o sprzedaży organów władzy publicznej, to w ocenie autora niniejszego artykułu nie znajduje uzasadnienia pogląd, że zachodzi konieczność informowania uczestników o zamiarze sprzedaży. Co więcej, uwzględniając obowiązek zachowania stosownych terminów, może być to czynność fizycznie niemożliwa do wykonania.

4.4. Skutki niedochowania terminu

Zgodnie z art. 1013³ § 3 k.p.c., jeżeli sprzedaż z wolnej ręki nie nastąpi w terminie miesiąca od dnia zakończenia opisu i oszacowania (w przypadku zaskarżenia – miesiąca od uprawomocnienia się opisu i oszacowania), sprzedaż nieruchomości następuje w trybie licytacyjnym (art. 1013⁶ k.p.c.).

Dokonanie sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki po upływie wskazanych terminów jest bezprawne. I. Kunicki podaje, że w zaistniałej sytuacji sąd powinien odmówić przysądzenia własności. Zaznacza przy tym, że jeżeli do przysądzenia dojdzie, to własność nieruchomości przejdzie na nabywcę, z tym że komornik lub Skarb Państwa mogą odpowiadac w razie powstania szkody⁶⁰.

Nie sposób uciec od refleksji, iż zachowanie miesięcznego terminu umożliwiającego sprzedaż z wolnej ręki (bez absolutnej zgody stron co do trybu i osoby nabywcy) jest w zasadzie iluzoryczne⁶¹. Dlatego też postulat wydłużenia terminu na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki wydaje się być zasadny.

⁵⁹ Inaczej jednak I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013³, nb 22, gdzie wskazał, że należy zawiadomić o zamiarze sprzedaży, tj. terminie sprzedaży i osobie nabywcy.

⁶⁰ I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013³, nb 27.

⁶¹ *Ibidem*, nb 26.

5. Inne przypadki sprzedaży

Przepis art. 1013⁴ zd. 1 k.p.c. poszerza możliwość zastosowania art. 1013³ k.p.c. na inne nieruchomości, które mogą zostać sprzedane w trybie uproszczonej egzekucji z nieruchomości (tj. niezabudowane nieruchomości gruntowe obciążone na rzecz osób trzecich oraz nieruchomości, na której znajduje się budynek w trakcie budowy, niezależnie od tego, czy jest ona obciążona prawami osób trzecich). Jest to jednak dopuszczalne tylko wtedy, gdy dłużnik nie zaskarżył oszacowania nieruchomości⁶². Jeżeli powyższa przesłanka została spełniona, zaoferowanie nieruchomości do sprzedaży z wolnej ręki jest obligatoryjne⁶³.

5.1. Sprzedaż w razie zaskarżenia oszacowania przez dłużnika

Na mocy art. 1013⁴ zd. 2 k.p.c. dłużnik może wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki mimo zaskarżenia oszacowania. Przysługuje mu wtedy uprawnienie do określenia minimalnej ceny zbycia oraz wyznaczenia nabywcy.

J. Świeczkowski zaprezentował pogląd, że za zgodą dłużnika można zaoferować do sprzedaży z wolnej ręki nieruchomości niespełniające kryteriów z art. 1013¹ k.p.c., tj. takie, które powinny zostać sprzedane w trybie zwykłym⁶⁴. Pogląd ten należy odrzucić *a limine*, bowiem zakres przedmiotowy stosowania uproszczonej egzekucji z nieruchomości nie jest zależny od zgody dłużnika, a wyznacza go w sposób wyczerpujący dyspozycja art. 1013¹ § 1 k.p.c.

Należy również podkreślić, że sformułowanie „dłużnik może określić cenę minimalną i wyznaczyć nabywcę”, użyte w treści przepisu, w żadnym wypadku nie może zostać odczytane jako uprawnienie dłużnika

⁶² Zaskarżenie oszacowania, np. przez wierzyciela, uczestników, nie ma wpływu na dopuszczalność sprzedaży.

⁶³ I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013⁴, nb 2.

⁶⁴ *Ibidem*; I. Kunicki, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 52.

do określenia ceny poniżej wartości oszacowania⁶⁵. Taka wykładnia tego przepisu doprowadziłaby do bliżej nieuzasadnionego uprzywilejowania dłużnika jako podmiotu, który *de facto* z urzędu posiada wiedzę pozwalającą mu zakwestionować wycenę biegłego sądowego (rzeczoznawcy majątkowego). Mogłaby również prowadzić do pokrzywdzenia wierzycieli poprzez ustalanie ceny zbyt niskiej oraz wyznaczenia nabywcy w postaci np. osoby podstawionej i tym samym doprowadzić do tzw. fikcyjnej sprzedaży, zaspokajając roszczenia wierzycieli jedynie w nikłym stopniu.

Problem ten zauważył A. Wiśniewski i zaproponował interpretację przepisu, zgodnie z którą dłużnikowi przysługuje uprawnienie do określenia ceny minimalnej sprzedaży, jeżeli skarga na opis i oszacowanie okaże się skuteczna.

Kierunek interpretacyjny jest co do zasady słuszny, jednak treść przepisu w żaden sposób nie określa dłużnikowi minimalnej (procentowej) granicy kwotowej, którą mógłby ustalić po uwzględnieniu skargi przez sąd. Mogłoby zatem dojść do sytuacji, w której dłużnik znacząco obniżyłby cenę minimalną, zaproponował znaną mu osobę jako potencjalnego nabywcę i tym samym doprowadził do pokrzywdzenia wierzycieli.

Abstrahując od bezzasadności, nieracjonalności i nieprecyzyjności przepisu art. 1013⁴ zd. 2 k.p.c., autor niniejszego artykułu uważa, iż cena minimalna określona przez dłużnika nie może być niższa od wyceny dokonanej przez biegłego. Nawet jeżeli doszłoby do zakwestionowania przez sąd wyceny biegłego, to sąd powinien nakazać komornikowi w trybie art. 759 § 2 k.p.c. ponowne jej zlecenie. Przeciwno tej tezie można oczywiście podnieść argument, że takie postępowanie doprowadzi do niemożności sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki wobec przekroczenia terminu z art. 1013³ § 3 k.p.c., jednak wydaje się, iż z punktu widzenia wierzyciela, jak i szeroko pojętej transparentności postępowania, ustalenie ceny w drodze sprzedaży licytacyjnej jest zdecydowanie bardziej pożądane.

⁶⁵ I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013⁴, nb 10.

Koresponduje to również (o czym więcej poniżej) z treścią art. 1013⁵ § 2 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym zażalenie na postanowienie o przyśądzeniu własności przysługuje wyłącznie dłużnikowi. Zatem mogłoby dojść do sytuacji, w której dłużnik określa cenę sprzedaży nieruchomości znacznie poniżej jej rynkowej wartości, podstawia wybranego przez siebie nabywcę, a wierzycielowi nie przysługuje w tym zakresie możliwość złożenia zażalenia.

Wydaje się, że ustawodawca, wprowadzając komentowany art. 1013⁴ zd. 2 k.p.c., wyszedł z dość życzeniowego założenia, iż dłużnik będzie bardziej zainteresowany wykorzystaniem swojej wiedzy dotyczącej wartości rynkowej posiadanej nieruchomości, czy też kręgu zainteresowanych jej nabyciem podmiotów w celu zaspokojenia roszczenia wierzyciela w większym stopniu niż obstrukcją postępowania. W tym miejscu należy podnieść pilny postulat *de lege ferenda* zmiany komentowanego przepisu poprzez uchylenie zdania drugiego w treści art. 1013⁴ k.p.c.

6. Protokół sprzedaży z wolnej ręki

Zgodnie z art. 1013⁵ § 1 k.p.c. komornik, dokonując sprzedaży z wolnej ręki, sporządza protokół, w którym wymienia nazwisko nabywcy oraz wpłaconą całą cenę nabycia⁶⁶. Zawarte w przepisie sformułowanie o wpłaceniu całej ceny nabycia wskazuje na fakt, iż zaliczenie przez nabywcę własnej lub cudzej wierzytelności – zgodnie z art. 968 k.p.c. – jest niedopuszczalne⁶⁷. W protokole powinno się również zawrzeć informacje dotyczące trybu sprzedaży, czy został on ustalony przez strony, czy przez sąd, oraz informacje o charakterze przyjętej oferty.

Należy przyłączyć się do przeważających zapatrywań doktrynalnych i wskazać, iż w toku sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki brakuje instytucji przybicia⁶⁸. Autor niniejszego artykułu podziela pogląd A. Wi-

⁶⁶ Nabywcą może być każdy podmiot prawa, nie tylko osoba fizyczna.

⁶⁷ O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, *op. cit.*, s. 100–101.

⁶⁸ A. Wiśniewski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013⁵, nb 10; J. Łopatowska-Rynkowska, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 1064; A. Hrycaj, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 17.

śniewskiego, że chwili udzielenia przybicia odpowiada sporządzenie przez komornika protokołu sprzedaży⁶⁹.

W interesie nabywcy jest bezzwłoczne uiszczenie ceny nabycia i tym samym umożliwienie komornikowi przedłożenia protokołu wraz z aktami do sądu w celu wydania postanowienia o przysądzeniu własności. Jeżeli jednak nabywca nie uiści ceny od razu, komornik powinien wezwać go do jej uiszczenia z uwzględnieniem miesięcznego terminu z art. 1013³ § 3 k.p.c.⁷⁰

W toku sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki nie jest dopuszczalne przejęcie nieruchomości na własność przez współwłaścicieli, wierzycieli hipotecznych ani wierzycieli egzekwujących. Przepisy art. 958, 982, 984 k.p.c. nie mają zastosowania⁷¹.

I. Kunicki wskazuje, że na protokół stwierdzający sprzedaż z wolnej ręki przysługuje skarga w trybie art. 767 k.p.c.⁷² Powstaje zatem pytanie, czy wierzyciel jest uprawniony do zaskarżenia określonej przez dłużnika ceny minimalnej sprzedaży oraz wyznaczenia osoby nabywcy w trybie art. 1013⁴ zd. 2 k.p.c., jeżeli np. cena rażąco odbiega od wartości nieruchomości podobnych? Wydaje się, iż należy odpowiedzieć na to pytanie twierdząco, bowiem w innym wypadku wierzyciel zostałby pozbawiony jakiejkolwiek możliwości obrony swoich praw przed niepożądanym zachowaniem dłużnika.

6.1. Przysądzenie własności

Przedłożony protokół wraz z aktami sprawy, zgodnie z art. 1013⁵ § 2 k.p.c., stanowi podstawę do wydania przez sąd postanowienia o przysądzeniu własności, które przenosi własność na nabywcę.

Zestawiając ze sobą brzmienie art. 999 k.p.c., który stanowi, że „prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność

⁶⁹ A. Wiśniewski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013⁵, nb 10.

⁷⁰ I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013⁵, nb 5.

⁷¹ *Ibidem*, nb 9.

⁷² *Ibidem*, nb 8.

na nabywcę”, oraz art. 1013⁵ § 2 zd. 1 *in fine* k.p.c., widać wyraźnie, iż w drugim z przywołanych przepisów pominięto określenie „prawo-
mocne”. Pozwala to na stwierdzenie, że w toku egzekucji uproszczonej przeniesienie własności na nabywcę następuje z chwilą wydania postanowienia, nie zaś jego uprawomocnienia. Za O. Dumnicką należy zatem przyjąć, iż takie sformułowanie może mieć wpływ na atrakcyjność sprzedawanych z wolnej ręki nieruchomości, bowiem wprowadza swego rodzaju niepewność co do jej nabycia w przypadku złożenia skutecznego zażalenia⁷³. W tym zakresie należy postulować zmianę treści przepisu art. 1013⁵ § 2 zd. 1 *in fine* k.p.c. na wzór art. 999 k.p.c.

W uproszczonej egzekucji z nieruchomości pełne zastosowanie mają art. 1000–1002 k.p.c. w zw. z art. 1013¹ § 3 k.p.c.⁷⁴

Z uwagi na brak regulacji szczególnej podział sumy uzyskanej ze sprzedaży z wolnej ręki następuje na podstawie art. 1035 k.p.c. w zw. z art. 1013¹ § 3 k.p.c.

Zawarte w art. 1013⁵ § 2 zd. 2 k.p.c. ograniczenie kręgu podmiotów uprawnionych do wniesienia zażalenia na to postanowienie należy ocenić negatywnie. Przepis ten godzi w zasadę równości stron w postępowaniu egzekucyjnym⁷⁵.

6.2. Odmowa przysądzenia własności

Na mocy art. 1013⁵ § 3 k.p.c. w razie stwierdzenia naruszenia przepisów o oszacowaniu i cenie minimalnej sprzedaży sąd odmawia przysądzenia własności i zwraca akta komornikowi, który ponownie przeprowadza postępowanie według przepisów działu VIa.

Należy zgodzić się z I. Kunickim, iż odmowa przysądzenia własności może również nastąpić na skutek stwierdzenia innych niż wymienione

⁷³ O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, *op. cit.*, s. 100.

⁷⁴ I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013⁵, nb 13.

⁷⁵ O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, *op. cit.*, s. 100.

w przepisie naruszeń prawa⁷⁶. Istotnym elementem postanowienia odmawiającego przysądzenia jest wskazanie uchybienia oraz określenie, od którego momentu postępowanie należy powtórzyć, bowiem każdorazowo będzie to zależało od decyzji sądu⁷⁷.

Odmowa przysądzenia własności i zwrot akt komornikowi może nastąpić kilkakrotnie⁷⁸. Określenie momentu, od którego należy postępowanie powtórzyć, jest również kluczowe z punktu widzenia dopuszczalności ponownej sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki. Jeżeli bowiem sąd nakaże powtórzyć czynność opisu i oszacowania, to miesięczny termin z art. 1013³ § 3 k.p.c. będzie biegł na nowo i taka sprzedaż będzie możliwa. Jeżeli jednak sąd nakaże ponowienie etapu sprzedaży, taka sprzedaż będzie mogła się odbyć wyłącznie w trybie licytacyjnym z uwagi na upływ miesięcznego terminu.

W treści art. 1013⁵ § 4 k.p.c. przyznano sądowi uprawnienie do polecenia komornikowi, na każdym etapie postępowania, prowadzenia dalszej egzekucji w trybie zwykłym, wobec stwierdzenia, iż przedmiotowa nieruchomość nie spełnia warunków określonych w art. 1013¹ k.p.c. Postanowienie sądu jest niezaskarżalne i wiążące dla organu egzekucyjnego⁷⁹.

Zgodnie z art. 1013⁵ § 5 k.p.c. w razie wydania przez sąd postanowienia nakazującego ponowne przeprowadzenie sprzedaży lub podjęcie dalszych czynności według przepisów o egzekucji z nieruchomości, komornik niezwłocznie zwraca oferentowi kwotę wpłaconą przez niego na cenę nabycia.

7. Sprzedaż w drodze licytacji

Zgodnie z art. 1013⁶ § 1 k.p.c., jeżeli sprzedaż nieruchomości nie nastąpi w trybie sprzedaży z wolnej ręki, nieruchomość podlega sprzedaży

⁷⁶ I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013⁵, nb 18.

⁷⁷ *Ibidem*, nb 19.

⁷⁸ J. Łopatowska-Rynkowska, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 1065.

⁷⁹ I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013⁵, nb 23.

w drodze licytacji, do której stosuje się przepisy o licytacji w egzekucji z ruchomości. O terminie licytacji komornik zawiadamia uczestników postępowania stosownie do art. 954 k.p.c.

Treść powyższego przepisu jednoznacznie wskazuje, że sprzedaż licytacyjna ma charakter subsydiarny.

Do sprzedaży licytacyjnej w toku uproszczonej egzekucji z nieruchomości zastosowanie mają przepisy art. 867–869 § 1, 870–873, 874 zd. 2, 875–877 k.p.c. oraz rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 lipca 2016 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia licytacji ruchomości⁸⁰. Mają do niej również zastosowanie przepisy o elektronicznej egzekucji ruchomości (art. 879¹–879¹¹ k.p.c.)⁸¹.

W sposób szczególny (przepisy z egzekucji z nieruchomości) uregulowano kwestię zawiadomienia uczestników postępowania (art. 954 k.p.c.). Tutaj również należy wskazać, że zawiadomieniu nie podlegają organy władzy publicznej (art. 954 pkt 2 k.p.c.).

Z uwagi na brak takiego odesłania nie stosuje się art. 955 k.p.c.⁸²

Wydanie przez sąd postanowienia o przysądzeniu własności następuje – zgodnie z art. 1013⁶ § 2 k.p.c. – niezwłocznie po zapłaceniu przez nabywcę ceny nabycia. Dlatego też po uprawomocnieniu się przybicia komornik powinien przekazać akta do sądu wraz z informacją o uiszczeniu całości ceny.

Komentowany przepis, w odróżnieniu od art. 1013⁵ k.p.c., nie reguluje odrębnie skutków przysądzenia własności, należy zatem wskazać, że art. 998–1003 k.p.c. stosuje się odpowiednio⁸³. Odmienny pogląd zaprezentował A. Wiśniewski, wskazując, iż w komentowanym przypadku przybicia udziela komornik. Oznacza to, że sąd (inaczej niż w egzekucji zwykłej) nie badał przed etapem przysądzenia własności, czy licytacja prowadzona była prawidłowo – tym samym art. 998 § 2 zd. 2 k.p.c. nie może mieć tutaj zastosowania. Na ten argument z powodzeniem można

⁸⁰ Dz.U. z 2016 r., poz. 1205.

⁸¹ I. Kunicki [w:] *Kodeks..., op. cit.*, art. 1013⁶, nb 3.

⁸² *Ibidem*, nb 6.

⁸³ *Ibidem*, nb 13.

replikować, iż w toku licytacji stronom przysługuje uprawnienie do złożenia skargi na podstawie art. 870 § 1 k.p.c. oraz w toku całego postępowania na podstawie art. 767 k.p.c. Jeżeli zatem strony nie zdecydowały się na zaskarżenie czynności, to oznacza, że przybicie dokonane przez komornika jest prawomocne. Dlatego autor niniejszego artykułu podziela zdanie J. Świeczkowskiego, iż przedmiotem merytorycznej kontroli sądu powinny być wyłącznie przesłanki wskazane w art. 998 § 1 k.p.c.⁸⁴

Warto również zwrócić uwagę, że mimo iż sprzedaż licytacyjna jest sprzedażą z założenia bardziej transparentną i dającą zdecydowanie mniejsze pole do nadużyć, to ustawodawca nie zdecydował się na ograniczenie kręgu podmiotów, które mogą zaskarżyć postanowienie o przysądzeniu własności – tak jak uczyniono to w art. 1013⁵ § 2 zd. 2 k.p.c. – przy sprzedaży z wolnej ręki.

8. Podsumowanie

Wprowadzone przepisy, skierowane do ograniczonego katalogu nieruchomości, miały w założeniu przyspieszyć i uprościć egzekucję z nieruchomości, co w ostatecznym rozrachunku przełożyłoby się na jej skuteczność⁸⁵. Egzemplifikując założenia ustawodawcy:

- liczba dokonanych zajęć nieruchomości w trybie zwykłym wyniosła:
 - w 2017 r. – 150 558,
 - w 2018 r. – 146 708,
 - w 2019 r. – 128 409;
- liczba dokonanych zajęć nieruchomości w trybie uproszczonym wyniosła:
 - w 2017 r. – 1 577,
 - w 2018 r. – 1 438,
 - w 2019 r. – 1 704⁸⁶.

⁸⁴ I. Kunicki, *Uproszczona...*, *op. cit.*, s. 67–68; I. Kunicki [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 1013⁶, nb 13.

⁸⁵ Zob. uzasadnienie do rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, druk sejmowy nr 965 (online:) www.sejm.gov.pl (dostęp: 2.06.2022).

⁸⁶ Opracowanie własne na podstawie informacji uzyskanych w trybie art. 2 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej

Zatem egzekucja z nieruchomości w trybie uproszczonym stanowiła:

- w 2017 r. – 1,05% egzekucji z nieruchomości;
- w 2018 r. – 0,98% egzekucji z nieruchomości;
- w 2019 r. – 1,33% egzekucji z nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe dane, należałoby podjąć próbę określenia przyczyn tak małego zainteresowania uproszczoną egzekucją z nieruchomości. Zasadniczo przyczyny mogą być dwie: albo zdecydowana większość nieruchomości nie spełnia przesłanek z art. 1013¹ k.p.c., albo komornicy, z różnych względów, wolą stosować zwykły tryb egzekucji. Po analizie przepisów o uproszczonej egzekucji można z dużą dozą prawdopodobieństwa stwierdzić, iż jest to druga z wymienionych przyczyn.

Z badań przeprowadzonych w Instytucie Wymiaru Sprawiedliwości w 2007 r. na podstawie danych o prowadzonych egzekucjach z nieruchomości w okresie od dnia 5 lutego 2005 r. (data wejścia w życie przepisów o uproszczonej egzekucji) do dnia 31 sierpnia 2007 r. wynikało, iż egzekucja uproszczona stanowi zaledwie 0,5% egzekucji z nieruchomości⁸⁷.

Wydaje się, iż zanotowany na przestrzeni 17 lat progres oscylujący w granicach 1% jest wystarczający do podniesienia postulatu o całkowitym usunięciu działu IVa Kodeksu postępowania cywilnego. Przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości są niejasne, nieprecyzyjne i wewnętrznie sprzeczne. W skuteczny sposób uchylają założeniom racjonalnego prawodawcy. Autor niniejszego artykułu podziela również zdanie P. Telengi, iż mając na uwadze systemową spójność przepisów postępowania egzekucyjnego, powinny być one (po niezbędnych i kompleksowych modyfikacjach) zamieszczone w dziale VI tytułu II w części III Kodeksu postępowania cywilnego⁸⁸.

(Dz.U. z 2022 r., poz. 902) z Ministerstwa Sprawiedliwości – Departamentu Wykonania Orzeczeń i Probacji.

⁸⁷ Zob. A. Kucharska [w:] *Uproszczona egzekucja z nieruchomości. Ocena zasadności jej dalszego funkcjonowania*, Warszawa 2007, s. 5 i n.

⁸⁸ P. Telenga [w:] *Analiza i ocena...*, *op. cit.* (cz. III, rozdz. 30 Podsumowanie).

Kacper Szczechowicz, asesor komorniczy, Izba Komornicza w Łodzi

Literatura przedmiotu

- Barańska A. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. K. Piaseckiego, Warszawa 2006.
- Drabik M. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 506–1217*, pod red. T. Szanciły, Warszawa 2019.
- Dumnicka O., *Uproszczona egzekucja z nieruchomości (wybrane zagadnienia)*, PPE 2005, nr 10–12.
- Flaga-Gieruszyńska K. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. A. Zielińskiego, Warszawa 2019.
- Gil P. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. E. Marszałkowskiej-Krześ, Legalis.
- Hrycaj A., *Uproszczona egzekucja z nieruchomości – zagadnienia wybrane*, PPE 2007, nr 5.
- Kucharska A., *Uproszczona egzekucja z nieruchomości. Ocena zasadności jej dalszego funkcjonowania*, Warszawa 2007.
- Kuglarz P., *Komentarz do przepisów KPC regulujących egzekucję z nieruchomości* [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, pod red. I. Heropolitańskiej, A. Tułodzieckiej, K. Hrycków-Myckiej, P. Kuglarza, Warszawa 2021.
- Kunicki I. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom IV. Komentarz. Art. 730–10951*, pod red. A. Marciniaka, Warszawa 2020.
- Kunicki I., *Przedmiot uproszczonej egzekucji z nieruchomości*, Rejent 2008, nr 6.
- Łopatowska-Rynkowska J., *Uproszczona egzekucja z nieruchomości (uwagi na tle nowego sposobu egzekucji)*, M.Prawn. 2005, nr 21.
- Pietrkowski H. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom V. Komentarz*, pod red. T. Erecińskiego, Warszawa 2016.
- Świczkowski J. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. Z. Szczurka, Sopot 2005.
- Świczkowski J., *Uproszczona egzekucja z nieruchomości*, Sopot 2005.
- Świczkowski J., *Uproszczona egzekucja z nieruchomości*, Sopot 2012.
- Telenga P. [w:] *Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych*, pod red. A. Marciniaka, Sopot 2018.
- Wiśniewski A. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217*, pod red. J. Jankowskiego, Warszawa 2019.

Akty prawne

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).
- Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 283).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1805 ze zm.).
- Ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321 ze zm.).

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.).

Ustawa 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).

Ustawa z dnia 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 210 z późn. zm.).

Uzasadnienie do rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, druk sejmowy nr 965 (online:) www.sejm.gov.pl (dostęp: 2.06.2022).

Orzecznictwo

Postanowienie SN z dnia 11 lutego 2000 r., III CKN 731/99, OSNC 2000/9/159.

PRZ
EKUCYJNEGO
PRZEGLĄD
PRAWA
GZEKUCYJNEGO
PR
EGZE
PR

PRZEGLĄD PRAWA EGZEKUCYJNEGO

CURRENDA SP. Z O.O.

al. Niepodległości 703A, 81-853 Sopot

tel.: +48 664 962 310

e-mail: ppe@currenda.pl

www.sklep.currenda.pl, www.czytelnia.currenda.pl

EGZFK