

mgr Zuzanna Beata Tokarzewska-Żarna

**Egzekucja sądowa z nieruchomości
jako sposób egzekucji świadczeń pieniężnych**

STRESZCZENIE

Przedmiotem niniejszej dysertacji jest „Egzekucja sądowa z nieruchomości jako sposób egzekucji świadczeń pieniężnych”. Na zainteresowanie egzekucją sądową z nieruchomości ma przede wszystkim wpływ transformacja systemowa, proces przejścia w Rzeczypospolitej Polskiej do gospodarki kapitalistycznej, wolnorynkowej, a także rozwój gospodarczy oraz rosnące zadłużenie społeczeństwa, w wyniku zaciągania zobowiązań poprzez zawieranie umów o kredyt hipoteczny. Egzekucja sądowa z nieruchomości jest zdaniem Autorki, najbardziej skomplikowanym i złożonym sposobem egzekucji. Poszczególne etapy egzekucji z nieruchomości są powiązane z zadaniami sądu, sprawującego nadzór nad prawidłowym jej przebiegiem. Na zwiększaniu skuteczności egzekucji sądowej z nieruchomości powinno zależeć nie tylko wierzycielowi, ale biorąc pod uwagę rezultat wyegzekwowanego roszczenia w postaci zwolnienia z długu i tym samym ze statusu dłużnika – zainteresowanym powinien być także sam dłużnik. Istotne jest przy tym zachowanie zasady proporcjonalności. Niezbędne jest zatem zapewnienie należytej ochrony prawnej zarówno wierzycielowi, jak i dłużnikowi.

Obszar badań rozprawy obejmuje polski porządek prawny w zakresie egzekucji sądowej z nieruchomości, literaturę przedmiotu oraz orzecznictwo sądów powszechnych, a także Sądu Najwyższego w zakresie egzekucji sądowej z nieruchomości. Mając na uwadze obowiązujący stan prawny, wskazany obszar badań pozwolił sformułować następującą tezę badawczą: ustawodawca kształtując postanowienia ustawy procesowej, również w ramach kolejnych nowelizacji przepisów regulujących egzekucję sądową z nieruchomości zapewnia należyta ochronę prawną zarówno wierzycielowi, jak i dłużnikowi. Ponadto w poszczególnych częściach pracy należało sformułować uzupełniające pytania badawcze, które ułatwiły i doprecyzowały kierunek przyjętych w niniejszej pracy badań. Dodatkowe pytania nie są hierarchizowane, a ich uporządkowanie wynika z toku prowadzonych badań. Celem badań było udowodnienie lub falsyfikacja wskazanej tezy oraz pozyskanie odpowiedzi na postawione w poszczególnych rozdziałach uzupełniające pytania.

Problematyka objęta niniejszą pracą została ujęta w ośmiu rozdziałach. Każdy rozdział zaczyna się uwagami wstępnymi, a kończy podsumowaniem. Rozdział I stanowi wprowadzenie

do egzekucji sądowej z nieruchomości, w który została przedstawiona istota egzekucji sądowej z nieruchomości jako egzekucji świadczeń pieniężnych, obejmująca analizę pojęć „postępowania egzekucyjnego” oraz „egzekucji sądowej” ze wskazaniem za przedstawicielami literatury przedmiotu, że w samym Kodeksie postępowania cywilnego nie zostało przeprowadzone rozróżnienie tych pojęć z pełną konsekwencją. Ponadto, na potrzeby pracy zostały poddane syntetycznej analizie najważniejsze zasady postępowania egzekucyjnego, w oparciu o wybranych przedstawicieli doktryny, a także poddano analizie pojęcie „nieruchomości” jako przedmiotu egzekucji sądowej.

W rozdziale drugim został przedstawiony rozwój egzekucji z nieruchomości w dawnej Rzeczypospolitej Polskiej, a także egzekucja z nieruchomości w systemach prawnych Francji, Niemiec i Austrii, przedstawiająca główne założenia obowiązujące w prawie francuskim, niemieckim oraz austriackim. Wybór tych systemów prawnych został dokonany mając na uwadze wpływ tych państw na polski system prawny w perspektywie historycznej, zwłaszcza w aspekcie wpływu dorobku legislacyjnego Napoleona, a także dokonań dziewiętnastowiecznej niemiecko-austriackiej szkoły prawa procesowego z Franzem Kleinem na czele.

W rozdziale trzecim poddana została ocena dopuszczalności przeprowadzenia egzekucji sądowej. Problem badawczy koncentrował zarówno na etapie postępowania klauzulowego, a także przed organem egzekucyjnym, przy ocenie obowiązku organu egzekucyjnego w postaci badania kwestii materialnoprawnych, tj. wpływu terminu przedawnienia roszczenia. Rozprawa objęła analizę rozwiązań prawnych w „pomostowym postępowaniu”, z uwagi na wpływ skuteczności samej egzekucji sądowej. Usprawnienie przepisów postępowania klauzulowego prowadzi bowiem do szybszego wszczęcia postępowania egzekucyjnego. W dalszej kolejności problem badawczy koncentrował wokół odpowiedzi na pytanie, czy kierunek nowelizacji, dotyczących dopuszczalności wszczęcia egzekucji sądowej z nieruchomości zmierza do zabezpieczenia przed wydłużeniem postępowania egzekucyjnego, a tym samym przyczynia się do większej skuteczności egzekucji sądowej, przy jednoczesnym zachowaniu zasady proporcjonalności. Następnie należało pozyskać odpowiedź na pytanie, czy kierunek nowelizacji, dotyczących dopuszczalności wszczęcia egzekucji sądowej z nieruchomości zmierza do zabezpieczenia przed wydłużeniem postępowania egzekucyjnego.

W rozdziale czwartym zostały przedstawione badania dotyczące zajęcia nieruchomości oraz opisu i oszacowania. Przeprowadzona w tej części pracy analiza dotyczyła skierowania wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości na podstawie tytułu wykonawczego wystawionego przeciwko osobie pozostającej w związku małżeńskim. Należało przeprowadzić

analizę pod kątem uzyskania odpowiedzi na następujące pytanie badawcze: czy ustawodawca na tym etapie zabezpiecza w wystarczający sposób egzekucję sądową z nieruchomości przed wydłużeniem postępowania egzekucyjnego? W przypadku uzyskania negatywnej odpowiedzi, należało przeanalizować, jakie rozwiązania w tym zakresie mogłyby się pojawić i w ten sposób usprawnić sądowe postępowanie egzekucyjne. Koniecznym było także przeprowadzenie oceny przepisów prawnych dotyczących sporządzenia operatu szacunkowego, stawiając w tym obszarze kolejne pytanie badawcze: czy regulacje te są wystarczająco precyzyjne i zabezpieczają przed wydłużeniem egzekucji z nieruchomości? W przypadku uzyskania negatywnej odpowiedzi, koniecznym było przeanalizowanie, jakie rozwiązania mogłyby zapewnić sprawne przeprowadzenie tego stadium, przy jednoczesnym wprowadzeniu pewności zarówno dla wierzyciela, jak i dłużnika, co do czasu trwania tego stadium oraz dodatkowej mobilizacji dla biegłego do sprawniejszego wypełnienia nałożonego obowiązku.

W piątym rozdziale została przedstawiona analiza dotycząca obwieszczenia o licytacji, prawa przejęcia nieruchomości przed i po licytacji, warunki licytacyjne, licytację, sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej oraz niewykonanie warunków licytacyjnych. Prowadząc badania w tym rozdziale należało m.in. poddać ocenie, czy ustawodawca w wystarczający sposób chroni dane dłużnika, mając na uwadze badania obejmują postanowienia o przybiciu i jego skutkach, odmowie udzielenia przybicia, ponownej licytacji, zmiany zarządcy, zażalenia na postanowienie co do przybicia, postanowienia o przysądzeniu własności. Ponadto, analizując przepisy regulujące licytację w egzekucji sądowej z nieruchomości, w tym doręczenie obwieszczenia o licytacji oraz ogłoszenia obwieszczenia, należało poszukać odpowiedzi na pytanie, czy na tym etapie egzekucji sądowej z nieruchomości dłużnik ma możliwości zmniejszania efektywności i przedłużania w czasie postępowania egzekucyjnego. Kolejny poruszony problem badawczy dotyczył poddania ocenie, czy przepisy regulujące licytację egzekucji sądowej z nieruchomości realizują podstawowy cel egzekucji, jakim jest zaspokojenie wierzyciela.

W rozdziale szóstym zostały przedstawione badania dotyczące przybicia oraz przysądzenia własności. W tej części pracy została przedstawiona analiza przepisów oraz stanowisk dotyczących postanowienia o przybiciu i jego skutkach, odmowy udzielenia przybicia, ponownej licytacji, zmiany zarządcy, zażalenia na postanowienie co do przybicia, w tym rozbieżności, związanych z kwestią podmiotów uprawnionych do złożenia zażalenia oraz podstawy zażalenia, a także przepisów oraz stanowisk dotyczących postanowienia o przysądzeniu własności oraz skutkach jego uprawomocnienia. W rozdziale tym została

przedstawiona również analiza rozwiązań prawnych z czasów dawnego Kodeksu postępowania cywilnego.

W rozdziale siódmym zostały zawarte zagadnienia dotyczące egzekucji sądowej z ułamkowej części nieruchomości oraz użytkownika wieczystego, a także uproszczoną egzekucję z nieruchomości. Prowadząc badania w niniejszym rozdziale należało m.in. poddać ocenie charakter zmian stanu prawnego nieruchomości spowodowany orzeczeniem sądu wydanym na skutek podziału majątku wspólnego, działu spadku lub zniesienia współwłasności nieruchomości.

Rozdział ósmy obejmuje badania dotyczące kosztów postępowania egzekucyjnego z nieruchomości i podział sumy uzyskanej z egzekucji. W tej części pracy należało poddać ocenie cel i kierunek ustawodawcy przy zabezpieczeniu interesu wierzycieli podczas zaspokajania należności z uzyskanej z egzekucji kwoty.

Poszukując odpowiedzi na postawioną tezę i zasadnicze pytanie badawcze, a także tezy dodatkowe oraz uzupełniające pytania badawcze, przedstawione w poszczególnych rozdziałach, zastosowane zostały następujące metody badawcze: dogmatyczno-prawna, teoretyczno-prawna, historycznoprawna oraz prawnoporównawcza. Metoda dogmatyczno-prawna została zastosowana do badania przepisów prawa regulujących egzekucję sądową z nieruchomości, a także do analizy orzecznictwa. Metoda teoretyczno-prawna została użyta do analizy literatury przedmiotu. Metoda historycznoprawna została wykorzystana do analizy uprzednio obowiązujących regulacji prawnych przy zestawieniu z obecnym brzmieniem. Metoda prawnoporównawcza została zastosowana do przedstawienia głównych założeń rozwiązań prawnych obowiązujących w prawie francuskim, niemieckim oraz austriackim w zakresie odpowiadającym polskiej egzekucji sądowej z nieruchomości i porównania regulacji tych państw z obowiązującymi w polskim systemie prawnym. Przeprowadzona w ten sposób analiza daje możliwość udzielenia odpowiedzi na postawione w dysertacji tezę oraz pytania, a także sformułowanie postulatów *de lege ferenda*, mającym na celu poprawę skuteczności obowiązujących rozwiązań prawnych.

Pracę wieńczą wnioski, zawierające zestawienie konstatacji, ocen oraz uwag, stanowiące odpowiedź na wskazaną we wstępie tezę i uzupełniające pytania badawcze, postawione w poszczególnych częściach pracy. Pracę przygotowano w oparciu o stan prawny obowiązujący na dzień 01 czerwca 2024 r. przy uwzględnieniu zmian, wprowadzanych ustawą z dnia 09 marca 2023 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 614).

