

Ireneusz Kunicki

Przedmiot uproszczonej egzekucji z nieruchomości

I. W następstwie wprowadzenia do prawa polskiego uproszczonej egzekucji z nieruchomości (art. 1013¹-1013⁶ k.p.c.), dotychczasowa egzekucja z nieruchomości regulowana przez przepisy art. 921-1013 k.p.c. stała się „zwykłą” egzekucją z nieruchomości i w dalszej części opracowania będzie określana tym mianem¹.

Na wstępie należy uznać, że uproszczona egzekucja z nieruchomości stanowi odrębny tryb egzekucji z nieruchomości, nie jest natomiast szczególnym sposobem egzekucji świadczeń pieniężnych². Sposoby

¹ Tak też A. Marciniak, *Postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2005, s. 235; O. Marcewicz, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Praktyczny komentarz*, red. A. Jakubecki, Kraków 2005, s. 1463; J. Łopato wska - Rynkowska, *Uproszczona egzekucja z nieruchomości (uwagi na tle nowego sposobu egzekucji)*, Mon.Pr. 2005, nr 21, s. 1061, 1065; O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja z nieruchomości (wybrane zagadnienia)*, PPE 2005, nr 10-12, s. 93 i nast.; A. Barańska, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. II, *Komentarz do art. 506-1088*, red. K. Piasecki, Warszawa 2006, s. 1109; H. Pietrzkowski, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Część trzecia: Postępowanie egzekucyjne*, Warszawa 2006, s. 468; M. Uliasz, *Kodeks postępowania cywilnego*, t. II, *Komentarz do artykułów 506-1217*, Warszawa 2007, s. 661; P. Pogonowski, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2007, s. 262. Natomiast K. Flaga-Gieruszyńska (K. Flaga-Gieruszyńska, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. II *Komentarz do art. 506-1217*, red. A. Zieliński, Warszawa 2006, s. 1027 używa sformułowania „egzekucja z nieruchomości sensu stricto”.

² Tak O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, s. 91 i nast.; K. Flaga-Gieruszyńska, [w:] *Kodeks...*, s. 1027, 1160; H. Pietrzkowski, *Kodeks...*, s. 356, 465. Podobnie A. Barańska, [w:] *Kodeks...*, s. 1109-1110, która jednak pisze o dwóch „typach”

egzekucji świadczeń pieniężnych wyróżniane są bowiem ze względu na rodzaj mienia dłużnika, do którego egzekucja jest kierowana³. W tym zaś wypadku egzekucja kierowana jest do nieruchomości, aczkolwiek określonej w sposób szczególny w art. 1013¹ § 1 k.p.c. Tak samo trybem egzekucji z nieruchomości jest zwykła egzekucja z nieruchomości (por. art. 1013² § 3 k.p.c.). Zauważmy przy tym, że odrębności proceduralne zachodzą również np. przy egzekucji z ruchomości, jeżeli zajęte rzeczy ulegają łatwo zepsuciu (art. 864 § 2 pkt 1, art. 870 § 1 zd. ostatnie k.p.c.) albo zajęto przedmioty o wartości historycznej lub artystycznej (art. 866² § 1 k.p.c.). Nie oznacza to jednak, że mamy wówczas do czynienia z odrębnymi sposobami egzekucji świadczeń pieniężnych.

egzekucji z nieruchomości, oponując przeciwko używaniu słowa „tryb”. Przy czym powołany przez Autorkę przepis art. 1013² § 3 k.p.c., w którym użyto słowa „tryb”, przemawia za stosowaniem terminologii przyjętej w niniejszym opracowaniu. Zauważmy jeszcze, że w innych miejscach Autorka używa w odniesieniu do zwykłej lub uproszczonej egzekucji z nieruchomości pojęć: „rodzaj” (*Egzekucja sądowa z nieruchomości po nowelizacji z dnia 2 lipca 2004 r.*, PPE 2004, nr 10-12, s. 5 oraz [w:] *Kodeks...*, s. 1111), „tryb” (*Kodeks...*, s. 1115) i „sposób” (*Kodeks...*, s. 1109 i 1110). Jednakże uproszczoną egzekucję z nieruchomości jako odrębny sposób egzekucji świadczeń pieniężnych wskazują: A. Marciniak, *Postępowanie...*, s. 22, 256; O. Marcewicz, [w:] *Kodeks...*, s. 1465; J. Świeczkowski, *Uproszczona egzekucja z nieruchomości*, Sopot 2005, s. 8, 11, 12-13, 23, 26, 47 (przy czym Autor używa również słowa „tryb” – tamże, s. 47 i nast. oraz [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 2005, s. 699, 700); A. Barańska, [w:] *Kodeks...*, s. 1109, 1110; W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 2006, s. 417; M. Uliaśz, *Kodeks...*, s. 661; P. Pogonowski, *Postępowanie...*, s. 119, 261; A. Hrycaj, *Uproszczona egzekucja z nieruchomości – zagadnienia wybrane*, PPE 2007, nr 5, s. 5, 7 (por. jednak przyp. 8). Tak też, jak się wydaje, J. Janowski, *Nowelizacje Kodeksu postępowania cywilnego wprowadzone w 2005 r.*, Warszawa 2005, s. 81, 87, aczkolwiek Autor równocześnie traktuje uproszczoną egzekucję z nieruchomości jako „postać”, względnie jako „typ” egzekucji z nieruchomości (tamże, s. 87), nie wyjaśniając, jak należy rozumieć te pojęcia. Natomiast J. Łopatowska-Rynkowska używa na przemian słów „sposób” i „tryb” (*Uproszczona egzekucja...*, s. 1061, 1065), a zatem, jak się wydaje, nie dostrzega analizowanego problemu.

³ E. Wengerek, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1978, s. 14; F. Zedler, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Toruń 1995, t. II, s. 136. Podobnie W. Siedlecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. Z. Resich i W. Siedlecki, Warszawa 1976, s. 1132; J. Janowski, *Nowelizacje...*, s. 81; O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, s. 93; A. Marciniak,

Ponadto, na rzecz przedstawionej tezy przemawia okoliczność, że przepisy określające przedmiotowy zakres uproszczonej egzekucji z nieruchomości mają charakter *iuris cogentis*⁴, a zatem nie pozostawiają wierzycielowi ani komornikowi wyboru w kwestii ich zastosowania, względnie niezastosowania⁵. W szczególności wierzyciel nie może skutecznie żądać wszczęcia egzekucji zwykłej z nieruchomości określonej w art. 1013¹ k.p.c. ani egzekucji uproszczonej z pozostałych nieruchomości. Również komornik nie może zastosować odmiennego trybu egzekucji z danej nieruchomości niż określają to przepisy ustawy. Przepisy regulujące postępowanie egzekucyjne są bowiem ściśle powiązane z rodzajem mienia, do którego egzekucja jest kierowana⁶. Należy przy tym dodać, że zmiana trybu egzekucji z nieruchomości z uproszczonego na zwykły następuje z mocy prawa (art. 1013² § 3 k.p.c.) bądź z mocy postanowienia sądu (art. 1013⁵ § 4 k.p.c.), bez jakiegokolwiek wniosku wierzyciela, co nie może mieć miejsca w wypadku zmiany sposobu egzekucji.

Praktyczne znaczenie przedstawionego zapatrywania znajduje wyraz w tym, że wierzyciel nie musi wskazywać we wniosku egzekucyjnym,

[w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. II, *Komentarz do art. 506-1088*, red. K. Piasecki, Warszawa 2006, s. 693.

⁴ Szerzej na temat tego rodzaju przepisów: J. Nowacki, *Ius cogens – ius dispositivum*, St.Pr. 1993, z. 2-3, s. 31 i nast.; tenże, [w:] J. Nowacki, Z. Tabor, *Wstęp do prawoznawstwa*, Kraków 2002, s. 43-45; Z. Radwański, M. Zieliński, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. I, red. M. Safjan, Warszawa 2007, s. 315 i nast.

⁵ Podobnie J. Łopatowska-Rynkowska, *Uproszczona egzekucja...*, s. 1061; A. Barańska, [w:] *Kodeks...*, s. 1117-1118. Odmiennie J. Świeczkowski, *Uproszczona...*, s. 13-14, który dopuszcza wybór przez wierzyciela trybu egzekucji z nieruchomości. Należy jednak uznać, że jest to wykładnia rozszerzająca *contra legem* art. 1013¹ § 1 k.p.c. (por. brzmienie tego przepisu). Szerzej na temat wykładni *contra legem*: J. Wróblewski, *Interpretatio secundum, praeter et contra legem*, PiP 1961, nr 4-5, s. 621-623; tenże, *Interpretatio extensiva*, RPEiS 1965, nr 1, s. 115-117.

⁶ Dotyczy to przy tym nie tylko sposobu egzekucji. Dla podkreślenia powyższych uwag warto jeszcze wskazać, że komornik nie może prowadzić egzekucji np. z rzeczy ruchomych ulegających łatwo zepsuciu z pominięciem przepisów art. 864 § 2 pkt 1 i art. 870 § 1 zd. ostatnie k.p.c., zaś z przedmiotów o wartości historycznej lub artystycznej bez zastosowania art. 866² § 1 k.p.c., choćby domagał się tego wierzyciel.

jako odrębnych sposobów egzekucji (art. 797 k.p.c.), zwykłej egzekucji z nieruchomości bądź uproszczonej egzekucji z nieruchomości⁷. Wystarczy, że wierzyciel wskaże, iż żąda skierowania egzekucji do oznaczonej nieruchomości dłużnika⁸. Natomiast zastosowanie odpowiedniego trybu egzekucji z nieruchomości obciąża na ogólnych zasadach komornika, w zależności od stanu nieruchomości⁹, tak samo jak zastosowanie odpowiednich przepisów prawa przy każdym innym sposobie egzekucji. Jeżeli zaś wierzyciel wskaże tryb egzekucji z nieruchomości odmienny niż przewidziany przez ustawę dla danej nieruchomości, wówczas – jak już zaznaczono – wskazanie takie jest bezskuteczne.

Przedmiot uproszczonej egzekucji świadczeń pieniężnych z nieruchomości został określony przede wszystkim w art. 1013¹ § 1 k.p.c., zgodnie z którym przepisy regulujące uproszczoną egzekucję z nieruchomości stosuje się do egzekucji z niezabudowanej nieruchomości gruntowej oraz nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub użytkowym, jeżeli w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy.

II. W świetle cytowanego wyżej uregulowania uproszczona egzekucja z nieruchomości ma zastosowanie w pierwszej kolejności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Nieruchomość gruntowa to część powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności (por. art. 46 § 1 *in principio* k.c.). W literaturze występują rozbieżności zapatrywań w kwestii, czy nieruchomością w rozumieniu prawa egzekucyjnego jest teren należący do jednego właściciela, dla którego jest urządzona jedna księga wieczysta, nawet jeżeli geodezyjnie jest on podzielony na kilka działek (wieczystoksięgowe rozumienie nieruchomości), czy też

⁷ Tak O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, s. 93. Odmienne, jak się wydaje O. Marcewicz (*Kodeks...*, s. 464), J. Świeczkowski (*Uproszczona...*, s. 12, 23) oraz K. Flağa-Gieruszńska, która idzie jeszcze dalej, wymagając, aby wierzyciel przedstawił we wniosku o wszczęcie egzekucji charakterystykę nieruchomości w aspekcie dopuszczalności tego trybu egzekucji (*Kodeks...*, s. 1160), bądź stan faktyczny i prawny nieruchomości (tamże, s. 1162-1163), co nie znajduje podstawy w przepisach prawa.

⁸ O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, s. 93; A. Hrycaj, *Uproszczona egzekucja...*, s. 7 (Autorka jest jednak niekonsekwentna, albowiem równocześnie przyjęła, że uproszczona egzekucja z nieruchomości stanowi sposób egzekucji – por. przyp. 2).

⁹ Por. O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, s. 93; A. Hrycaj, *Uproszczona egzekucja...*, s. 6-7.

obszar należący do tego samego właściciela, nawet jeżeli dla poszczególnych działek geodezyjnych urządzone są odrębne księgi wieczyste (prawnorzeczowe rozumienie nieruchomości)¹⁰. Zajęcie stanowiska w powyższej kwestii jest zbędne z punktu widzenia tematu niniejszego opracowania, jest to bowiem problem ogólny, występujący niezależnie od trybu egzekucji z nieruchomości, a przy tym problem stosunkowo obszerny, wymagający odrębnego opracowania. Należy tu jedynie zwrócić uwagę na konieczność jednolitego rozumienia pojęcia „nieruchomość” zarówno w świetle przepisów o zwykłej, jak i o uproszczonej egzekucji z nieruchomości. Warto jednak pamiętać, że przyjęcie określonego zapatrywania w przedstawionej kwestii ma duży wpływ na zakres zastosowania uproszczonej egzekucji z nieruchomości, gdyż poszczególne działki należące do jednego właściciela mogą mieć różny status z punktu widzenia dopuszczalności zastosowania określonego trybu egzekucji z nieruchomości.

Należy uznać, że przedmiotem uproszczonej egzekucji z nieruchomości może być także nieruchomość rolna, o ile spełnia przesłanki określone w art. 1013¹ k.p.c.¹¹, pomimo że w przepisach kodeksu cywilnego pojęcia „nieruchomość gruntowa” i „nieruchomość rolna” zostały rozróżnione (por. art. 46 § 1 i art. 46¹ k.c.). Pojęcia te nie są bowiem przeciwstawne sobie, a nieruchomość rolna została wyróżniona przez kodeks cywilny ze względu na przeznaczenie tej nieruchomości¹². Przeznaczenie nieru-

¹⁰ Szerzej A. Barańska, [w:] *Kodeks...*, s. 996. Na problem ten zwracają uwagę także J. Korzonek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Część druga kodeksu postępowania cywilnego*, Kraków 1934, s. 907; B. Dobrzański, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. Z. Resich i W. Siedlecki, Warszawa 1969, s. 1230; H. Lang-Bieszki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 1994, s. 333; S. Rudnicki, [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza: Część ogólna*, Warszawa 2004, s. 184-185; tenże, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 21-23; E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1-449¹¹*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2005, s. 190-192; J. Świerczkowski, [w:] *Kodeks...*, s. 538; H. Pietrzowski, *Kodeks...*, s. 356-357.

¹¹ Por. O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja...*, s. 98.

¹² Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 46¹ k.c.).

chomości nie ma zaś wpływu na dopuszczalność zastosowania uproszczonej egzekucji z nieruchomości.

W tym miejscu należy zgłosić zastrzeżenia terminologiczne do sposobu określenia w kodeksie postępowania cywilnego przedmiotu uproszczonej egzekucji z nieruchomości, a przede wszystkim do sformułowania „nieruchomość gruntowa niezabudowana”, gdyż wystarczyłoby sformułowanie „nieruchomość niezabudowana”. W nauce tradycyjnie wyróżnia się bowiem nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe¹³. Nieruchomość budynkowa to budynki trwale z gruntem związane, które na podstawie przepisów szczególnych¹⁴ nie stanowią części składowych nieruchomości gruntowej, lecz są odrębnym od gruntu przedmiotem własności¹⁵. Natomiast nieruchomość lokalowa to wyodrębniona prawnie część budynku związanego trwale z gruntem, stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały (por. art. 2 u.w.l.¹⁶)¹⁷. W konsekwencji tylko nieruchomości gruntowe mogą być zabudowane bądź niezabudowane. Nie da się zaś sensownie mówić o zabudowanych bądź niezabudowanych nieruchomościach budynkowych albo lokalowych¹⁸. Z analizowanego sformułowania użytego w art. 1013¹ § 1 k.p.c. wynika jedynie *a contrario*, że przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości nie stosuje się do egzekucji z nieruchomości budynkowych ani lokalowych¹⁹.

¹³ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1998, s. 234; A. Stelmachowski, [w:] *System prawa prywatnego*, t. III, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 238 i nast.; S. Rudnicki (*Komentarz...*, s. 182 i nast.; *Ustawa...*, s. 21 i nast.); E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks...*, s. 190 i nast.; J. Ignatowicz, [w:] J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 21.

¹⁴ Por. np. art. 235, 272, 279 k.c. Szczegółowe wyliczenie tych przepisów: S. Rudnicki (*Komentarz...*, s. 186-188; *Ustawa...*, s. 25-27). Por. także O. Marcewicz, [w:] *Kodeks...*, s. 1400, 1463; H. Pietrkowski, *Kodeks...*, s. 357.

¹⁵ S. Rudnicki, [w:] *Komentarz...*, s. 185.

¹⁶ Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.).

¹⁷ S. Rudnicki, [w:] *Komentarz...*, s. 188.

¹⁸ Por. M. Uliasz, *Kodeks...*, s. 661.

¹⁹ O. Marcewicz, [w:] *Kodeks...*, s. 1463; A. Barańska, [w:] *Kodeks...*, s. 1116-1117.

III. Istotne znaczenie ma natomiast zawarte w art. 1013¹ § 1 k.p.c. zastrzeżenie, że przedmiotem uproszczonej egzekucji z nieruchomości może być nieruchomość „niezabudowana”. Pojęcie „nieruchomość gruntowa” obejmuje bowiem nie tylko grunty, lecz także części składowe gruntu, a w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, z wyłączeniem tych, które stanowią odrębny przedmiot własności (por. art. 48 k.c. i art. 4 pkt 1 u.g.n.²⁰). W konsekwencji użycie jedynie sformułowania „nieruchomość gruntowa” oznaczałoby, że można prowadzić uproszczoną egzekucję także z nieruchomości zabudowanej obiektami budowlanymi²¹ stanowiącymi jej części składowe. Stanowiąc zaś *expressis verbis* o nieruchomości „niezabudowanej”, ustawodawca wyłączył taką możliwość.

W pierwszym rzędzie pod pojęciem „nieruchomość niezabudowana” należy rozumieć nieruchomość, na której nie został wzniesiony żaden obiekt budowlany w rozumieniu art. 3 pkt 1 pr. bud.²² Nieruchomość jest niezabudowana, jeżeli w chwili zajęcia tej nieruchomości nie rozpoczęto na niej prac budowlanych²³. Należy uznać, że nieruchomością niezabudowaną jest także nieruchomość, na której znajduje się jedynie tymczasowy obiekt budowlany²⁴. Ponadto, jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, należy potraktować ją jako nieruchomość niezabudowaną, bowiem egzekucja nie obejmie budynku.

²⁰ Ustawa z 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)

²¹ Obiekt budowlany to budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami albo obiekt małej architektury (art. 3 pkt 1 pr. bud.)

²² Ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.).

²³ Podobnie J. Ś w i e c z k o w s k i, *Uproszczona...*, s. 19-20.

²⁴ Pod pojęciem „tymczasowy obiekt budowlany” należy rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przykrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe (art. 3 pkt 5 pr. bud.).

Następnie cytowany wyżej art. 1013¹ § 1 *in fine* k.p.c. nakazuje stosować przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości także do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub użytkowym, jeżeli w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy (dla uproszczenia wypowiedzi w dalszej części opracowania na określenie budynku wymienionego w cytowanym przepisie używam sformułowania „budynek w budowie²⁵”). Przepis ten wymienia tylko jeden z rodzajów obiektów budowlanych, a mianowicie budynki, natomiast prawo budowlane wyróżnia trzy rodzaje tych obiektów: budynki²⁵, budowle²⁶ i obiekty małej architektury²⁷. Zatem nieruchomości, na których trwa budowa budowli lub obiektów małej architektury zostały pozostawione poza zakresem uregulowania. Trzeba więc rozważyć:

1) niedopuszczalność zastosowania przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości do tych nieruchomości, a w konsekwencji konieczność zastosowania przepisów o egzekucji zwykłej;

2) zastosowanie przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości, jeżeli do chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy, tak samo, jak w wypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem;

²⁵ Pod pojęciem „budynek” należy rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 pkt 2 pr. bud.).

²⁶ Pod pojęciem „budowla” należy rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową (art. 3 pkt 3 pr. bud.).

²⁷ Pod pojęciem „obiekt małej architektury” należy rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności: a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury, b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, c) użytkowe, służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki (art. 3 pkt 4 pr. bud.).

3) zastosowanie do wskazanych nieruchomości w pełni przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości, jak w wypadku nieruchomości niezabudowanej.

Należy opowiedzieć się za pierwszym z przedstawionych wyżej sposobów rozwiązania problemu, tj. przyjąć niedopuszczalność zastosowania przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości do nieruchomości, na której trwa budowa obiektu budowlanego innego niż budynek. Nie mamy tu bowiem do czynienia z luką w prawie uzasadniającą zastosowanie przez analogię przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości²⁸. Przepis art. 921 k.p.c. używając pojęcia „nieruchomość”, obejmuje swym zakresem wszelkie nieruchomości, zaś art. 1013¹ § 1 k.p.c. jest przepisem szczegółowym, obejmującym jedynie nieruchomości wyraźnie w nim wymienione i tylko w tym zakresie wyłączającym zastosowanie art. 921 k.p.c.²⁹ Wobec tego, że zakres przedmiotowy obydwu trybów egzekucji z nieruchomości jest określony przez wskazane przepisy, nie można również zastosować wnioskowania *a fortiori*, ponieważ ten rodzaj rozumowania ma zastosowanie tylko do wypadków nieunormowanych przez prawo³⁰. Dalej należy stwierdzić, że jedną z pod-

²⁸ Szerzej na temat luk w prawie i sposobów ich usuwania: J. Wróblewski, *Interpretatio extensiva*, s. 129 i nast.; tenże, [w:] W. Lang, J. Wróblewski, S. Zawadzki, *Teoria państwa i prawa*, Warszawa 1986, s. 406-408; J. Nowacki, *Przyczynek do uzasadnienia analogii (Na przykładzie prawa rzeczowego)*, PiP 1965, nr 5-6, s. 753 i nast.; tenże, *O tzw. rzeczywistych lukach w prawie*, ZNUŁ 1965, ser. I, z. 42, s. 39 i nast.; *Analogia legis*, Warszawa 1966, s. 9 i nast.; *Sprzeczność norma „luki w prawie”*, PiP 1966, nr 7-8, s. 135 i nast.; *Praworządność a analogia legis*, PiP 1967, nr 3, s. 399 i nast.; *O tzw. konstrukcyjnych lukach w prawie*, ZNUŁ 1967, ser. I, z. 51, s. 3 i nast.; *Normy sprzeczne a problematyka luk w prawie*, St.Pr.Ek. 1969, t. II, s. 49 i nast.; *Prawotwórczość a „stosowanie” prawa per analogiam i a fortiori*, St.Pr.Ek. 1969, t. III, s. 31 i nast.; *Problem prawotwórczego charakteru wnioskowania per analogiam*, ZNUŁ 1969, ser. I, z. 62, s. 19 i nast.; *Koncepcja luk contra legem*, ZNUŁ 1969, ser. I, z. 66, s. 3 i nast.; *Luki w prawie. Ideologia*, St.Pr.Ek. 1970, t. IV, s. 29 i nast.; *O tzw. pionowych „lukach” w prawie*, ZNUŁ 1972, ser. I, z. 85, s. 55 i nast.; L. Pszczołkowski, *Luki w prawie a zupełność systemu prawa*, ZNUŁ 1969, ser. I, z. 66, s. 17 i nast.; Z. Tabor, [w:] J. Nowacki, Z. Tabor, *Wstęp do prawoznawstwa*, Kraków 2002, s. 213 i nast.

²⁹ Szerzej na temat zachodzącego pomiędzy normami prawnymi stosunku *lex specialis* – *lex generalis*: J. Wróblewski (*Lex generalis a lex specialis*, ZNUŁ 1963, ser. I, z. 28, s. 3 i nast.; *Interpretatio extensiva*, s. 128; *Teoria...*, s. 403-404).

³⁰ J. Nowacki (*Przyczynek...*, s. 755; *Prawotwórczość...*, s. 36-37); Z. Tabor, *Wstęp do...*, s. 213, 216-217.

stawowych zasad wykładni prawa jest zasada, iż przepisy szczegółowe nie podlegają wykładni rozszerzającej (*exceptiones non sunt extendendae*)³¹. W konsekwencji również tego rodzaju wykładnia nie może być zastosowana do art. 1013¹ § 1 k.p.c. Aczkolwiek trzeba przyznać, że z punktu widzenia celowości przyjętych rozwiązań³², unormowania art. 1013¹ k.p.c. niedopuszczające zastosowania uproszczonej egzekucji wobec nieruchomości, na której trwa budowa budowli lub obiektu małej architektury, są niezrozumiałe.

W świetle powyższych uwag, tym bardziej niedopuszczalna jest uproszczona egzekucja z nieruchomości zabudowanej ukończoną budowlą lub obiektem małej architektury, co jednak wynika także wprost już z samego sformułowania „nieruchomość niezabudowana” użytego w art. 1013¹ § 1 *in principio* k.p.c.³³

Wylczenie w art. 1013¹ § 1 k.p.c. budynków mieszkalnych i użytkowych jest zbędne, ponieważ wyczerpuje ono całość budynków i wystarczyłby ogólny zapis o „zabudowaniu budynkiem”³⁴. Wskazane wyróżnienie budynków nie ma więc znaczenia normatywnego, a zatem pod tymi pojęciami należy rozumieć każdy budynek w rozumieniu cytowanego art. 3 pkt 2 pr. bud.³⁵ Można jedynie domniemywać, że ustawodawca, wprowadzając do kodeksu postępowania cywilnego te pojęcia, chciał jeszcze dobitniej odróżnić budynki od budowli i obiektów małej architektury, co stanowi kolejny argument na rzecz przedstawionej wyżej tezy, że przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości nie stosuje się do nieruchomości, na których trwa budowa obiektów budowlanych innych niż budynek.

³¹ Por. J. W r ó b l e w s k i (*Lex generalis...*, s. 18-19; *Interpretatio extensiva*, s. 127-129).

³² Por. przypisy następny i zdanie zakończone tym przypisem.

³³ Odmienne, z powołaniem się na wykładnię celowościową, A. B a r a ń s k a, [w:] *Kodeks...*, s. 1115. Jednakże w wyniku tej wykładni otrzymujemy rezultat *contra legem*, co przesądza o jej niedopuszczalności (por. J. W r ó b l e w s k i, *Interpretatio secundum...*, s. 627).

³⁴ Por. M. U l i a s z, *Kodeks...*, s. 661.

³⁵ Wydaje się nawet, że każdy budynek, w tym także budynek mieszkalny, pełni funkcję użytkową (tak też w § 65 rozp. Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. Nr 38, poz. 454), a zatem zasadne byłoby mówić o „budynkach mieszkalnych i innych budynkach użytkowych”, co także wyczerpuje całość budynków.

IV. Następnie o zastosowaniu przepisów regulujących egzekucję uproszczoną do nieruchomości, na której trwa budowa budynku, decydują elementy czasowe. Przepisy te stosuje się bowiem, jeżeli w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy (art. 1013¹ § 1 k.p.c.).

Pod pojęciem „chwila złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji” należy rozumieć dzień skutecznego złożenia tego wniosku³⁶, a zatem wniosku, który nie został zwrócony bądź oddalony przez komornika albo postępowanie egzekucyjne nie zostało umorzone z powodu niedopuszczalności egzekucji³⁷. Przy czym wniosek dotknięty brakami formalnymi poprawiony lub uzupełniony w terminie wywołuje skutki od chwili jego złożenia (art. 130 § 3 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Należy uznać, że znaczenie ma jedynie złożenie wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości³⁸. Jeżeli więc pierwotnie we wniosku wskazano inny sposób egzekucji, a następnie rozszerzono wniosek o egzekucję z nieruchomości, decyduje data złożenia wniosku rozszerzającego przedmiotowy zakres egzekucji o egzekucję z nieruchomości. Wydaje się przy tym, że decyduje chwila złożenia pierwszego wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości (wniosku pierwszego wierzyciela). Jeżeli zatem inni wierzyciele przyłączą się do egzekucji (art. 927 w zw. z art. 1013¹ § 3 k.p.c.) po zawiadomieniu o zakończeniu budowy, ich należności będą egzekwowane w trybie prowadzonej już uproszczonej egzekucji z nieruchomości³⁹.

³⁶ Podobnie J. Świeczkowski (*Kodeks...*, s. 699; *Uproszczona...*, s. 11-12).

³⁷ Por. W. Broniewicz, *Postępowanie egzekucyjne i egzekucja w sprawach cywilnych*, PiP 1988, nr 8, s. 40-46; tenże, *Wszczęcie i przebieg postępowania egzekucyjnego*, [w:] *Współczesne tendencje rozwoju procedury cywilnej w Europie*, red. E. Warzocha, Warszawa 1990, s. 83-85; tenże, *Postępowanie cywilne...*, s. 440.

³⁸ Jak wskazano na wstępie, we wniosku nie musi być zawarte żądanie przeprowadzenia uproszczonej egzekucji z nieruchomości, lecz wystarczy żądanie skierowania egzekucji do oznaczonej nieruchomości.

³⁹ Podobnie J. Świeczkowski, *Uproszczona...*, s. 49-50. Wydaje się, że trafność zajętogo stanowiska wynika wprost z treści art. 927 k.p.c., zgodnie z którym wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości po jej zajęciu przez innego wierzyciela, przyłącza się do postępowania wszczętego wcześniej i nie może żądać powtórzenia czynności już dokonanych; poza tym ma te same prawa co pierwszy wierzyciel.

Położenie przez ustawodawcę akcentu na wskazanej wyżej chwili należy jednak ocenić krytycznie, albowiem dłużnik dowie się na ogół o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w momencie dokonania zajęcia, czyli doręczenia wezwania do dobrowolnej zapłaty długu (art. 923 w zw. z art. 1013¹ § 3 k.p.c.)⁴⁰. Pomiedzy złożeniem wniosku o wszczęcie egzekucji a dokonaniem zajęcia nieruchomości może upłynąć wiele czasu, w którym dłużnik, nie wiedząc o złożeniu wniosku, dokończy budowy, a nawet złoży zawiadomienie o zakończeniu budowy. Wydaje się zaś, że celem wprowadzenia uproszczonej egzekucji z nieruchomości było zastosowanie jej do nieruchomości o mniejszej wartości rynkowej. W konsekwencji bardziej uzasadnione byłoby uzależnienie zastosowania uproszczonej egzekucji z nieruchomości od stanu budowy w chwili zajęcia nieruchomości.

Uzależnienie zastosowania poszczególnych trybów egzekucji z nieruchomości od stanu budowy w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji powoduje jednak kolejne problemy. Mianowicie, pierwsze zajęcie nieruchomości może być dokonane na podstawie wniosku złożonego jako drugi, zaś drugie zajęcie na podstawie wniosku złożonego jako pierwszy. W konsekwencji pierwsze zajęcie będzie uzasadniało prowadzenie zwykłej egzekucji z nieruchomości, jeżeli w chwili złożenia wniosku będzie już dokonane zawiadomienie o zakończeniu budowy. Natomiast dokonując drugiego zajęcia tej samej nieruchomości, komornik powinien prowadzić egzekucję uproszczoną, jeżeli w chwili złożenia wniosku zawiadomienie o zakończeniu budowy nie zostało jeszcze dokonane. Powstaje zatem sytuacja patowa, której rozwiązanie jest niemożliwe bez naruszenia analizowanych tu przepisów określających tryb egzekucji z nieruchomości. Wydaje się, że wówczas decydować muszą chwile dokonania zajęcia,

⁴⁰ Wobec braku szczególnych uregulowań w przepisach art. 1013¹-1013⁶ k.p.c. należy przyjąć, że zajęcie dokonywane jest w taki sam sposób, jak zajęcie w zwykłej egzekucji z nieruchomości (art. 923 w zw. z art. 1013¹ § 3 k.p.c.). Dopuszczalność stosowania przepisów o zajęciu w toku zwykłej egzekucji z nieruchomości do uproszczonej egzekucji z nieruchomości nie wywołuje wątpliwości w literaturze przedmiotu (por. J. Ś w i e c z - k o w s k i, *Uproszczona...*, s. 25 i nast.; A. B a r a ń s k a, [w:] *Kodeks...*, s. 1118, 1119). Należy także uznać, że zakres zajęcia jest taki sam jak w zwykłej egzekucji z nieruchomości (art. 929 w zw. z art. 1013¹ § 3 k.p.c.). Zagadnienia te pomijam z uwagi na brak miejsca.

a zatem w przedstawionym wypadku egzekucja będzie prowadzona w trybie zwykłym, zaś kolejne zajęcie oznacza przyłączenie się do postępowania, w którym zajęcia dokonano wcześniej (art. 927 w zw. z art. 1013¹ § 3 k.p.c.).

Zawiadomienia o zakończeniu budowy dotyczy art. 54 pr. bud., zgodnie z którym do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i 57, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Należy uznać, że datą zawiadomienia o zakończeniu budowy jest dzień doręczenia zawiadomienia właściwemu organowi (art. 61 § 3 k.p.a.), a jeżeli zostało wniesione drogą elektroniczną, datą tą jest dzień wprowadzenia zawiadomienia do systemu teleinformatycznego organu administracji publicznej (art. 61 § 3a k.p.a.). Jednakże zawiadomienie, o którym mowa, może być pozostawione bez rozpoznania z powodu braku adresu wnoszącego albo z powodu nieusuniętych braków formalnych (art. 64 § 1 i 2 k.p.a.). Ponadto, zgodnie z cytowanym art. 54 pr. bud., organ może złożyć sprzeciw, uznając, że zakończenie budowy nie nastąpiło. Warto zatem dodać, że datą zawiadomienia o zakończeniu budowy jest dzień wskazany w art. 61 § 3 albo § 3a k.p.a., o ile zawiadomienie nie zostało pozostawione bez rozpoznania albo skutecznie zakwestionowane.

W literaturze przedmiotu dopuszcza się jednak wszczęcie uproszczonej egzekucji z nieruchomości po dokonaniu zawiadomienia o zakończeniu budowy jeszcze przez 21 dni, w ciągu których organ może zgłosić sprzeciw⁴¹. Wypowiedzi te nie mogą być uznane za trafne, ponieważ ustawa nie wiąże niedopuszczalności wszczęcia uproszczonej egzekucji z nieruchomości z chwilą przystąpienia do użytkowania budynku, lecz z chwilą określonej czynności inwestora, tj. z dokonaniem zawiadomienia o zakończeniu budowy. W szczególności nie przekonują przytoczone argumenty celowościowe o możliwości udaremnienia uproszczonej egzekucji z nieruchomości przez dłużnika składającego przedwczesne za-

⁴¹ J. Świeczkowski (*Kodeks...*, s. 699; *Uproszczona...*, s. 14); A. Barańska, [w:] *Kodeks...*, s. 1115; K. Flaga-Gieruszyńska, [w:] *Kodeks...*, s. 1160; H. Pietrzkowski, *Kodeks...*, s. 464 i A. Hrycaj, *Uproszczona egzekucja...*, s. 8.

wiadomienie o zakończeniu budowy⁴², bowiem dłużnik z reguły nie będzie wiedział, w jakim momencie wierzyciel zamierza złożyć wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości.

Należy uznać, że pomimo złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy wszczęcie uproszczonej egzekucji z nieruchomości będzie dopuszczalne, jednakże dopiero po skutecznym zakwestionowaniu tego zawiadomienia, a zatem gdy pozostawienie zawiadomienia o zakończeniu budowy bez rozpoznania⁴³ albo decyzja zawierająca sprzeciw organu staną się ostateczne. W konsekwencji, w okresie pomiędzy złożeniem zawiadomienia, a uzyskaniem cechy ostateczności przez wskazane akty organu administracji wszczęcie uproszczonej egzekucji z nieruchomości jest niedopuszczalne.

W literaturze przedmiotu rozważane są jeszcze trzy szczególne kwestie. Po pierwsze, do jakiej chwili można wszcząć uproszczoną egzekucję z nieruchomości zabudowanej budynkiem, jeżeli prawo budowlane nie wymaga złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy, ponieważ nie było wymagane pozwolenie na budowę⁴⁴. Kolejne problemy interpretacyjne powstają w wypadku, gdy do użytkowania budynku zamiast zawiadomienia o zakończeniu budowy wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku (art. 55 pr. bud.). W literaturze przedmiotu przyjęto, że użytkowanie budynku przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej (por. art. 55 pkt 3 pr. bud.) uniemożliwia prowadzenie uproszczonej egzekucji z nieruchomości⁴⁵. Następnej kwestii dotyczą wypowiedzi, że jeżeli w decyzji o pozwoleniu na budowę nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, zastosowanie uproszczonej egzekucji z nieruchomości możliwe jest do czasu uzyskania przez dłużnika ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie⁴⁶. W istocie chodzi tu

⁴² Por. prace J. Świeczkowskiego i A. Hrycaj cyt. w przyp. poprzednim.

⁴³ Abstrahując tu od postaci aktu organu administracji pozostawiającego zawiadomienie o zakończeniu budowy bez rozpoznania, z uwagi na sporność tej kwestii w doktrynie postępowania administracyjnego.

⁴⁴ Por. A. B a r a ń s k a, [w:] *Kodeks...*, s. 1115, która traktuje taką nieruchomość jako nieruchomość niezabudowaną.

⁴⁵ A. B a r a ń s k a, [w:] *Kodeks...*, s. 1115.

⁴⁶ J. Ś w i e c z k o w s k i (*Kodeks...*, s. 700; *Uproszczona...*, s. 14); H. P i e t r z k o w s k i, *Kodeks...*, s. 464.

jednak o wypadki, gdy przed przystąpieniem do użytkowania budynku należy uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, niezależnie od tego, czy obowiązek ten wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę, czy *ex lege* (por. art. 55 pkt 1 i 2 pr.bud.).

Pomimo to, że we wskazanych wypadkach nie dojdzie do zawiadomienia o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 1013¹ § 1 k.p.c. wymienionych nieruchomości nie należy jednak eliminować z zakresu zastosowania tego przepisu, ponieważ można znaleźć rozwiązanie powodujące, że uproszczona egzekucja z nieruchomości nie może być wszczęta po zakończeniu budowy. W konsekwencji wykładni wskazanego przepisu nie doprowadzi w tym wypadku do rezultatu *contra legem*. Mianowicie w art. 1013¹ § 1 k.p.c. w sposób ogólny uregulowano dopuszczalność uproszczonej egzekucji z nieruchomości zabudowanej budynkiem. W tym zakresie nie da się więc stwierdzić istnienia luki w prawie. Natomiast przepis ten jedynie wobec części budynków określa końcową chwilę dopuszczalności wszczęcia uproszczonej egzekucji z nieruchomości. Zatem z brakiem uregulowania mamy do czynienia tylko w zakresie określenia tej końcowej chwili co do pozostałych budynków.

Na wstępie należy odrzucić nasuwające się *prima facie* rozwiązanie, że w przedstawionych wypadkach uproszczona egzekucja z nieruchomości może być wszczynana bez ograniczeń czasowych, wobec braku uregulowania tego rodzaju ograniczeń. Wyżej ustalono bowiem, że uproszczona egzekucja z nieruchomości może być zastosowana do nieruchomości niezabudowanej albo do nieruchomości, na której trwa budowa budynku. Przedstawione rozwiązanie oznaczałoby zaś możliwość zastosowania uproszczonej egzekucji do nieruchomości, na której budowa budynku została ukończona. Stanowiłoby to zatem znaczne rozszerzenie zastosowania art. 1013¹ § 1 k.p.c. wobec jego wykładni literalnej, zaś przepis ten, jako przepis wyjątkowy, nie podlega wykładni rozszerzającej⁴⁷.

Brak uregulowania omawianych kwestii należy jednak ocenić negatywnie i do jego usunięcia zastosować przez analogię art. 1013¹ § 1 k.p.c. określający końcową chwilę dopuszczalności wszczęcia uproszczonej

⁴⁷ Por. przypis 31.

egzekucji z nieruchomości zabudowanej budynkiem, co do którego wymagane jest zawiadomienie o zakończeniu budowy, bowiem jest to przepis regulujący wypadek najbardziej podobny. W pierwszej z przedstawionych kwestii wywołujących wątpliwości interpretacyjne przystąpienie do użytkowania budynku nie jest uwarunkowane dokonaniem żadnej czynności prawnej przez inwestora. W konsekwencji za chwilę najbardziej zbliżoną do chwili określonej w art. 1013¹ § 1 k.p.c. należy uznać moment rozpoczęcia użytkowania budynku. W wypadku zaś drugim i trzecim taką samą funkcję jak zawiadomienie o zakończeniu budowy pełni wystąpienie inwestora z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku (art. 57 ust. 1 pr. bud.). Należy zatem uznać, że są to końcowe momenty dopuszczalności wszczęcia uproszczonej egzekucji z nieruchomości. Wówczas bowiem inwestor uznaje, że budowa została zakończona w stopniu umożliwiającym użytkowanie budynku, podobnie jak w wypadku złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy.

V. Zgodnie z treścią art. 1013¹ § 2 k.p.c. przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości stosuje się także do części nieruchomości wydzielonych do sprzedaży w trybie art. 946, jeżeli część wydzielona jest nieruchomością wymienioną w § 1. Przepis art. 946 k.p.c. stanowi zaś, że na wniosek wierzyciela lub dłużnika, zgłoszony nie później niż podczas opisu i oszacowania, jak również z urzędu może być wystawiona na licytację wydzielona część zajętej nieruchomości, której cena wywołania wystarcza na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego. O wydzieleniu rozstrzyga komornik po oszacowaniu nieruchomości.

Do wskazanego wydzielenia części nieruchomości może dojść zarówno w toku zwykłej, jak i w toku uproszczonej egzekucji z nieruchomości (art. 946 w zw. z art. 1013¹ § 3 k.p.c.). Jeżeli do wydzielenia doszło w toku uproszczonej egzekucji z nieruchomości, przepisy o tym trybie egzekucji z nieruchomości mają zastosowanie w dalszym jej toku bez konieczności szczególnych uregulowań, ponieważ nie ulega wówczas zmianie charakter nieruchomości. Przytoczony przepis art. 1013¹ § 2 k.p.c. dotyczy zatem sytuacji, gdy do wydzielenia części nieruchomości doszło w toku zwykłej egzekucji z nieruchomości, a wydzielona część odpowiada warunkom określonym w art. 1013¹ § 1 k.p.c. Należy jednak zauważyć, że ocena stopnia zaspokojenia wierzycieli z ceny wywołania musi nastąpić w chwili dokonania takiego wydzielenia, albowiem nie ma

możliwości podjęcia tej oceny w późniejszym czasie. W konsekwencji może prowadzić to do pokrzywdzenia wierzycieli egzekwujących, których należności nie zostaną zaspokojone w następstwie przyłączenia się kolejnych wierzycieli do egzekucji (art. 927 w zw. z art. 1013¹ § 3 k.p.c.) albo do podziału sumy uzyskanej z egzekucji (art. 1036 k.p.c.)⁴⁸.

VI. Pod pojęciem „egzekucja z nieruchomości” rozumie się egzekucję z prawa własności nieruchomości⁴⁹. Jednakże art. 1004 k.p.c. nakazuje stosować przepisy o egzekucji z nieruchomości w wypadku skierowania egzekucji do użytkowania wieczystego oraz do ułamkowej części nieruchomości. W konsekwencji powstaje pytanie, czy w tych wypadkach można zastosować także przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości.

Na wstępie rozważmy wypadek, gdy egzekucja została skierowana do użytkowania wieczystego (niezabudowanych i zabudowanych budynkiem „w budowie” gruntów należących do wieczystego użytkownika). Przeciwno możliwości zastosowania w tym wypadku przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości przemawia już przede wszystkim wykładnia językowa. Mianowicie przepis art. 1004 k.p.c. odsyła do stosowania przepisów o egzekucji z nieruchomości, zaś tak zostały nazwane przepisy regulujące obecnie zwykłą egzekucję z nieruchomości (art. 921-1003 k.p.c.)⁵⁰. Po wprowadzeniu przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości przepis art. 1004 k.p.c. nie został zaś odpowiednio zmieniony. Ponadto terminologia ta jest stosowana konsekwentnie także w innych wypadkach (por. art. 1013⁵ § 4 i 5 k.p.c.). Podobny wynik daje wykładnia systemowa, tj. zamieszczenie zwykłej i uproszczonej egzekucji z nieruchomości w odrębnych działach (IV i IVa) księgi I części III k.p.c., przy równoczesnym zamieszczeniu egzekucji z użytkowania wieczystego jako jednego z rozdziałów w ramach zwykłej egzekucji

⁴⁸ Należy uznać, że przepisy o podziale sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości (art. 1035-1040 k.p.c.) mają zastosowanie także do podziału sumy uzyskanej przez uproszczoną egzekucję z nieruchomości, z uwagi na brak szczególnych uregulowań w tym zakresie.

⁴⁹ A. Marciniak, *Postępowanie...*, s. 235; W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne...*, s. 457; H. Pietrkowski, *Kodeks...*, s. 356.

⁵⁰ Por. nagłówek działu IV w księdze I części III k.p.c.

z nieruchomości (rozdział 9 w dziale IV). W konsekwencji powyższych uwag należy uznać, że odesłanie do stosowania przepisów o egzekucji z nieruchomości przy egzekucji z użytkowania wieczystego (art. 1004 k.p.c.) dotyczy jedynie zwykłej egzekucji z nieruchomości⁵¹.

Te same argumenty przemawiają przeciwko zastosowaniu przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości w wypadku skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości (art. 1004 k.p.c.). W konsekwencji także do tego sposobu egzekucji mają zastosowanie jedynie przepisy o zwykłej egzekucji z nieruchomości⁵².

VII. Przepis art. 1013² § 3 k.p.c. przewiduje zmianę *ex lege* trybu uproszczonego egzekucji z nieruchomości na tryb zwykły. Zmiana taka następuje, jeżeli w toku opisu okaże się, że nieruchomość nie odpowiada wymogom określonym w art. 1013¹ k.p.c., a zatem, jeżeli okaże się, że nieruchomość jest zabudowana budynkiem, a przy tym nastąpiło już zawiadomienie o zakończeniu budowy albo jest zabudowana obiektem budowlanym innym niż budynek, chociażby w budowie. Pod pojęciem „okaże się”, należy rozumieć błędne określenie przez komornika stanu nieruchomości⁵³. Nie może zaś nastąpić zmiana stanu nieruchomości w toku uproszczonej egzekucji, ponieważ stan ten podlega ocenie na dzień zgłoszenia wniosku o wszczęcie egzekucji. Zatem przez zgłoszenie tego wniosku następuje utrwalenie stanu nieruchomości w zakresie dopuszczalności trybu egzekucji.

Zmiana trybu egzekucji z nieruchomości z uproszczonego na zwykły powinna także nastąpić na polecenie sądu, w wypadku stwierdzenia, że nieruchomość nie podlega sprzedaży według przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości (art. 1013⁵ § 4 k.p.c.). Należy uznać, że podstawą tego stwierdzenia jest także niespełnienie przez nieruchomość wymogów

⁵¹ Z. Merchel, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczyrek, Sopot 2005, s. 691; A. Marciniak, *Postępowanie...*, s. 254. Odmienne A. Barańska, [w:] *Kodeks...*, s. 1116.

⁵² Z. Merchel, [w:] *Kodeks...*, s. 691; A. Marciniak, *Postępowanie...*, s. 255. Odmienne A. Barańska, [w:] *Kodeks...*, s. 1116.

⁵³ Podobnie J. Świeczkowski (*Kodeks...*, s. 702; *Uproszczona...*, s. 47).

określonych w art. 1013¹ k.p.c. w momencie złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji⁵⁴.

Następnie powstaje pytanie, czy dopuszczalna jest zmiana trybu zwykłego egzekucji z nieruchomości na tryb uproszczony. *Prima facie* zmiana taka może wydawać się niedopuszczalna, bowiem wskazane przepisy (art. 1013² § 3 i art. 1013⁵ § 4 k.p.c.) przewidują zmianę w jednym kierunku, tj. z trybu uproszczonego na tryb zwykły⁵⁵. Trzeba jednak pamiętać, że przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości mają charakter *iuris cogentis*⁵⁶, a więc nie dopuszczają swobodnego wyboru trybu egzekucji z nieruchomości. Jeżeli zatem egzekucję prowadzono w trybie zwykłym, a w momencie złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji były przesłanki zastosowania trybu uproszczonego, zmiana trybu wydaje się konieczna (art. 201 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), nie tylko zaś dopuszczalna, o ile pozwala na to stan zaawansowania postępowania⁵⁷.

⁵⁴ Podobnie O. Marcewicz, [w:] *Kodeks...*, s. 1469, aczkolwiek wydaje się, że Autorka przez użycie słowa „zwłaszcza” nadmiernie rozszerza zakres zastosowania art. 1013⁵ § 4 k.p.c., albowiem inne przesłanki niż stan nieruchomości nie stanowią przyczyny prowadzenia egzekucji w trybie zwykłym. Tego rodzaju zastrzeżenia wywołuje również wypowiedź K. Flagi-Gieruszyńskiej, zdaniem której także niespełnienie warunków z art. 1013⁴ k.p.c. powinno powodować przekazanie prowadzenia egzekucji do trybu zwykłego (*Kodeks...*, s. 1167). Zwróćmy bowiem uwagę, że art. 1013⁴ k.p.c. rozszerza jedynie na wymienione tam nieruchomości tryb sprzedaży „z wolnej ręki” w ramach uproszczonej egzekucji, nie rozszerza zaś dopuszczalności prowadzenia uproszczonej egzekucji z nieruchomości.

⁵⁵ Por. J. Świeczkowski, *Uproszczona...*, s. 48.

⁵⁶ Por. przyp. 4.

⁵⁷ Por. A. Barańska, [w:] *Kodeks...*, s. 1122-1123. Podobnie M. Uliasz, *Kodeks...*, s. 662. Odmienne J. Świeczkowski, *Uproszczona...*, s. 48-49.