

Mgr Monika Pawlewska
Uniwersytet Wrocławski

Zbycie i obciążenie nieruchomości zajętej w toku sądowego postępowania egzekucyjnego

Zajęcie stanowi pierwszy etap egzekucji z nieruchomości. W wyniku zajęcia wierzyciel nabywa prawo zaspokojenia się z nieruchomości, do której skierował egzekucję. Zajęcie, wywołując doniosłe skutki dla stanu prawnego nieruchomości, zarówno w sferze prawa procesowego, jak i materialnego, w żadnym wypadku nie pozbawia dłużnika przysługującego mu prawa własności do przedmiotu egzekucji. Do momentu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości dłużnik pozostaje jej właścicielem. Zajęcie wywiera jednak pewien wpływ na zakres uprawnień właścicielskich dłużnika. Kodeks postępowania cywilnego, mając na względzie ochronę interesu wierzyciela, zawiera uregulowania, których celem jest niedopuszczenie do sytuacji, kiedy dłużnik, wykorzystując przysługujące mu nadal prawo własności, podejmowałby wobec nieruchomości oraz rzeczy i praw razem z nią zajętych działania, które skutkowałyby uszczupleniem lub zupełnym udaremnieniem zaspokojenia wierzyciela. Niniejsze rozważania poświęcone zostaną omówieniu wpływu zajęcia egzekucyjnego na przysługujące dłużnikowi jako właścicielowi prawo do rozporządzania nieruchomością. Zagadnienie to ma istotny wymiar praktyczny, gdyż skierowanie egzekucji do nieruchomości, będące niewątpliwie dotkliwym dla dłużnika sposobem przymusowego zaspokojenia roszczeń wierzyciela, powoduje, że próby usunięcia spod zajęcia

tego, często najistotniejszego, składnika majątku dłużnika, nie należą do rzadkości.

Regulację mającą chronić wierzyciela przed wspomnianym powyżej niebezpieczeństwem zawiera art. 930 k.p.c., który ustanawia zasadę, że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, natomiast rozporządzenia przedmiotami podlegającymi zajęciu razem z nieruchomością oraz obciążenie przez dłużnika nieruchomości po zajęciu są nieważne. Aby właściwie ocenić wpływ zajęcia na prawo dłużnika do rozporządzania nieruchomością, należy dokonać analizy treści art. 930 k.p.c., z którego wyraźnie wynika, że ustawodawca różnicuje skutki rozporządzenia nieruchomością w zależności od tego, co stanowi jego przedmiot.

Zgodnie z brzmieniem art. 930 § 1 k.p.c. rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Pod pojęciem rozporządzenia nauka prawa cywilnego¹ rozumie czynność prawną, której celem i bezpośrednim skutkiem jest zmiana w zakresie przynależności prawa majątkowego: jego zbycie, obciążenie, ograniczenie lub zniesienie. Pojęcie to odnosi się do czynności prawnych o charakterze wyłącznie rozporządzającym oraz do występujących licznie w naszym systemie prawnym czynności o podwójnym skutku zobowiązująco-rozporządzającym. Wykładni pojęcia rozporządzenie z art. 930 § 1 k.p.c. należy dokonywać jednak przede wszystkim mając na uwadze treść art. 930 § 3 k.p.c., z którego wynika, że obciążenie przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu jest nieważne. Z brzmienia tych dwóch przepisów można wyciągnąć wniosek, że ustawodawca, pomijając definicję wypracowaną w doktrynie prawa cywilnego, zawarte w art. 930 § 1 k.p.c. pojęcie rozporządzenia rozumie wyłącznie jako zbycie zajętej nieruchomości, a więc przeniesienie jej własności na inną osobę. Skutki czynności rozporządzających dłużnika, polegających na obciążeniu zajętej nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, określa odmiennie art. 930 § 3 k.p.c. Zazna-

¹ S. D m o w s k i, S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 2005, s. 227; A. W o l t e r, J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1996, s. 248; Z. R a d w a Ń s k i, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2005, s. 225.

czyć w tym miejscu należy, że taka interpretacja pojęcia rozporządzenie wynika ze zmiany art. 930 k.p.c., dokonanej ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw², która weszła w życie w dniu 5 lutego 2005 r., polegającej na dodaniu do tego przepisu § 3. W stanie prawnym obowiązującym przed wspomnianą nowelizacją zarówno w piśmiennictwie³, jak i w orzecznictwie⁴ przyjmowano, że rozporządzenie nieruchomością w znaczeniu użytym w art. 930 § 1 k.p.c. należy rozumieć szeroko, nie tylko jako przeniesienie własności nieruchomości, ale także jej obciążenie.

Z rozporządzeniem nieruchomością, zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa, nie mamy do czynienia w sytuacji, gdy nabycie własności zajętej nieruchomości następuje nie w drodze czynności prawnej dłużnika, a na podstawie orzeczenia sądu. Zmiana spowodowana orzeczeniem sądu na skutek podziału majątku wspólnego, działu spadku lub zniesienia współwłasności nie ma charakteru rozporządzenia tą nieruchomością w rozumieniu art. 930 k.p.c.⁵ Przepis art. 930 k.p.c. nie ma zastosowania do nieruchomości, której jednym ze współwłaścicieli był dłużnik, a która orzeczeniem sądu znoszącym współwłasność przyznana została na wyłączną własność współwłaścicielowi niebędącemu dłużnikiem, chociażby orzeczenie sądowe wydane zostało w uwzględnieniu zgodnego wniosku uczestników postępowania po zajęciu tej nieruchomości⁶. Dla uzasadnienia swego stanowiska wyrażonego w przytoczonych powyżej orzeczeniach Sąd Najwyższy odwołał się do *ratio legis* art. 930 § 1 k.p.c., którego celem ma być zapobieganie negatywnym skutkom czynności podejmowanych przez dłużników ze szkodą dla wierzycieli, i uznał, że w wypadku, gdy

² Dz.U. z 2004 r. Nr 172, poz. 1804.

³ M. T y c z k a, [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej Kodeksu postępowania cywilnego*, red. E. Wengerek, Warszawa 1998, s. 506; F. Z e d l e r, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, t. III, Toruń 1995, s. 209; Z. Ś w i e b o d a, *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część druga. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2004, s. 300.

⁴ Wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 r. I CKN 403/97 (OSP 1998, nr 11, poz. 196).

⁵ Wyrok SN z dnia 1 grudnia 1977 r., I CR 409/77 (OSNC 1979, nr 1, poz. 6).

⁶ Uchwała SN z dnia 19 grudnia 1980 r., III CZP 65/80 (OSNC 1981, nr 6, poz. 100).

zmiana w stanie prawnym zajętej nieruchomości nie następuje z mocy oświadczenia woli złożonego przez dłużnika, nie można mówić o rozporządzeniu nieruchomością w rozumieniu tego przepisu.

Na równi z rozporządzeniem nieruchomością, o jakim mowa w art. 930 § 1 k.p.c., powinno być jednak traktowane nabycie własności nieruchomości na podstawie wyroku sądowego wydanego w trybie art. 231 k.c. po zajęciu nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym⁷. Wyrok wydany na skutek uwzględnienia roszczenia samoistnego posiadacza gruntu w dobrej wierze o przeniesienie na niego własności nieruchomości, na której wznosił budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, zastępuje jedynie oświadczenie woli właściciela. Zastępuje zatem rozporządzenie przez właściciela własnością nieruchomości. Taka sytuacja będzie miała miejsce we wszystkich wypadkach stosowania art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., kiedy prawomocne orzeczenie sądu zastąpi oświadczenie dłużnika.

Istotne dla przebiegu postępowania egzekucyjnego jest zagadnienie, czy nabycie w drodze zasiedzenia własności nieruchomości, co do której prowadzona jest egzekucja, może być uważane za rozporządzenie nieruchomością w rozumieniu art. 930 § 1 k.p.c. Zasiedzenie stanowi pierwotny sposób nabycia własności, przy którym prawa nabywcy powstają niezależnie od praw poprzednika. Nabycie własności w wyniku zasiedzenia następuje z mocy prawa po ziszczeniu się ustawowych przesłanek. Postanowienie stwierdzające nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia ma charakter deklaratoryjny i jest skuteczne wobec wszystkich. W uchwale z dnia 8 czerwca 1977 r.⁸ Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że nabycie przez zasiedzenie własności nieruchomości w toku egzekucji zmierzającej do zaspokojenia wierzytelności uprzednio zabezpieczonej hipotecznie na tej nieruchomości nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne. Konsekwencja taka wynika jednak z samej istoty instytucji zasiedzenia, która nie prowadzi do wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych, a więc również

⁷ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 10 marca 1994 r., I ACr 56/94 (Wokanda 1994, nr 10, s. 56).

⁸ III CZP 41/77 (OSNC 1977, nr 12, poz. 233).

hipoteki, gdyż wykonywanie posiadania jest skierowane przeciwko właścicielowi, nie zaś przeciwko osobom, którym przysługują do rzeczy ograniczone prawa rzeczowe. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że w takim wypadku nie ma potrzeby odpowiedniego stosowania art. 930 § 1 k.p.c., a zasiedzenie nie może być uważane za rozporządzenie nieruchomością. W literaturze⁹ został wyrażony także pogląd, że zajęcie nieruchomości w toku egzekucji uniemożliwia nabycie jej w drodze zasiedzenia, jeżeli termin zasiedzenia upływa po zajęciu, ponieważ wszczęcie egzekucji przeciwko pierwotnemu właścicielowi nieruchomości pozbawia posiadanie samoistnego posiadacza cechy nieprzerywalności. W sytuacji, gdy termin zasiedzenia upłynął przez zajęciem nieruchomości i osoba uprawniona uzyska stwierdzenie zasiedzenia przez sąd, art. 930 § 1 k.p.c. nie ma zastosowania.

Z treści art. 930 § 1 k.p.c. wynika, że ustawodawca nie wprowadza zakazu zbywania nieruchomości po zajęciu, jak również nie ustanawia dla takiej czynności sankcji nieważności. Zajęcie egzekucyjne nie wyłącza więc z zakresu uprawnień właścicielskich dłużnika prawa do rozporządzenia nieruchomością w znaczeniu określonym w art. 930 § 1 k.p.c. Taka czynność dłużnika jest dopuszczalna i będzie całkowicie ważna z punktu widzenia prawa materialnego, oczywiście, jeżeli zostaną spełnione wszystkie wymogi formalne przewidziane dla zbycia nieruchomości. Skutkiem zbycia przez dłużnika nieruchomości po zajęciu jest przeniesienie jej własności na nabywcę, który jako nowy właściciel będzie mógł ujawnić swoje prawo w księdze wieczystej.

Aby wykonywanie przez dłużnika przysługującego mu jako właścicielowi prawa do dysponowania nieruchomością nie pozbawiło wierzyciela możliwości zaspokojenia z niej swojej wierzytelności, ustawodawca w art. 930 § 1 k.p.c. ustanawia zasadę, że rozporządzenie nieruchomością po zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Oznacza to niezakłóconą kontynuację postępowania sprzed zbycia w ustalonych granicach podmiotowych i przedmiotowych¹⁰. Mimo

⁹ A. Barańska, [w:] *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego*, t. II, red. K. Piasecki, Warszawa 2006, s. 1001, 1002.

¹⁰ Uchwała SN z dnia 30 marca 2006 r., III CZP 16/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 20).

zniszczenia się skutku praworzeczonego rozporządzenia, przyjmuje się, że to dłużnik, a nie nabywca jest właścicielem nieruchomości. Fakt zbycia nieruchomości nie wstrzymuje w żaden sposób prowadzonego postępowania. Komornik, tak jakby do zbycia nie doszło, podejmuje kolejne czynności w toku egzekucji z nieruchomości – na wniosek wierzyciela dokonuje jej opisu i oszacowania, a następnie przystępuje do licytacji. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości przeniesie własność na nabywcę licytacyjnego i będzie stanowiło podstawę do wpisu w księdze wieczystej nowego właściciela w miejsce osoby, która nabyła od dłużnika nieruchomość po zajęciu. Uregulowanie z art. 930 § 1 k.p.c. stanowi wyraz zasady stabilizacji postępowania, obowiązującej zarówno na etapie postępowania rozpoznawczego, jak i egzekucyjnego¹¹. Tak jak doręczenie pozwu powoduje, że zbycie w toku sprawy rzeczy lub praw objętych sporem nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy (art. 192 pkt. 3 k.p.c.), tak zajęcie nieruchomości czyni bezskutecznym wobec wierzyciela prowadzącą egzekucję późniejsze rozporządzenie nieruchomością polegające na jej zbyciu. Sankcja bezskuteczności względnej działa w tej sytuacji z mocy samego prawa, bez konieczności podejmowania przez wierzyciela jakichkolwiek dodatkowych czynności. Przyjmuje się, że będące następstwem zajęcia, uprawnienie wierzyciela do zaspokojenia swojej wierzytelności z zajętej nieruchomości, niezależnie od tego, czyją stała się po zajęciu własnością, nie jest prawem prywatnym, lecz publicznym, trwającym aż do zakończenia egzekucji¹².

Zauważyć jednak należy, że zawarte w art. 930 § 1 k.p.c. sformułowanie, iż rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, nie jest do końca precyzyjne. Nie można bowiem pominąć, że już sam ten przepis zakłada, iż rozporządzenie ma pewien wpływ na egzekucję, skoro dopuszcza dalszą osobę, mianowicie nabywcę, do uczestnictwa w postępowaniu w charakterze dłużnika¹³. Z brzmienia art. 930 § 1 zd. 2 k.p.c., w szczególności

¹¹ Uchwała SN z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 84).

¹² J. Janowski, *Uczestnicy sądowego postępowania egzekucyjnego*, Łódź 1992, s. 164; postanowienie SN z dnia 29 czerwca 2006 r., IV CSK 196/05, (Legalis).

¹³ B. Dobrzański, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. Z. Resich, W. Siedlecki, Warszawa 1976, s. 1270.

ze zwrotu „może uczestniczyć” wynika, że kwestia wzięcia udziału w egzekucji pozostawiona jest wyłącznie swobodnej decyzji nabywcy. Od jego woli zależy, czy wykorzysta przysługujące mu uprawnienie i będzie uczestniczył w toczącym się postępowaniu, zmierzającym w istocie do pozbawienia go własności nieruchomości nabytej od dłużnika. Niewątpliwie nabywca jest osobą, która ma interes prawny w niedopuszczeniu do licytacji. Jego aktywny udział w sprawie ma znaczenie zwłaszcza w razie biernej postawy dłużnika, który po zbyciu nieruchomości może stracić zainteresowanie wynikiem prowadzonego postępowania.

Na wstąpienie do egzekucji nabywca nie potrzebuje zgody dłużnika ani wierzyciela. Również ewentualny sprzeciw stron nie stanowi przeszkody do wstąpienia przez nabywcę do toczącego się postępowania. W związku z faktem, że uczestnictwo nabywcy w egzekucji nie jest obligatoryjne, komornik nie ma obowiązku wzywania go do wzięcia udziału w sprawie. Przystąpienie nabywcy do postępowania następuje na podstawie oświadczenia złożonego organowi egzekucyjnemu – komornikowi lub sądowi, w zależności od aktualnego etapu postępowania. Oświadczenie to może być zgodnie z art. 760 k.p.c. złożone ustnie do protokołu lub na piśmie aż do zakończenia postępowania, czyli do uprawomocnienia się planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Nabywca uczestniczy w postępowaniu w charakterze dłużnika. Oznacza to, że mimo wstąpienia nabywcy, postępowanie egzekucyjne toczy się dalej przeciwko dłużnikowi, który nie jest przez to zwolniony od udziału w sprawie. Nabywca uczestniczy w postępowaniu dodatkowo obok dłużnika, a nie zamiast niego. Odmiennie niż w postępowaniu rozpoznawczym (art. 192 pkt 3 k.p.c.), nabywca nie może, nawet za zgodą wierzyciela, wejść na miejsce dłużnika.

Od momentu złożenia oświadczenia o przystąpieniu nabywca uczestniczy w postępowaniu w charakterze dłużnika. Oznacza to, że tak jak dłużnika należy zawiadamiać go o czynnościach egzekucyjnych. Nabywca jest uprawniony do dokonywania wszystkich czynności, których może dokonać dłużnik i które są dopuszczalne ze względu na etap toczącego się postępowania. W szczególności może wnosić środki zaskarżenia (skargę na czynności komornika, w tym skargę na opis i oszacowanie, zarzuty przeciwko planowi podziału sumy uzyskanej

z egzekucji) oraz składać wnioski w toku prowadzonego postępowania, na przykład wnieść przed zakończeniem opisu i oszacowania o wystawienie na licytację wydzielonej części nieruchomości, której cena wywołania wystarcza na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego (art. 946 k.p.c.), lub wskazać podczas licytacji kolejność, w jakiej ma zostać przeprowadzony przetarg poszczególnych nieruchomości lub ich części (art. 975 k.p.c.). Nabywca po wstąpieniu do sprawy nie może jednak żądać powtórzenia czynności egzekucyjnych już dokonanych, jak również ich zaskarżać, jeżeli termin do zaskarżenia upłynął już dla dłużnika. Sytuacja procesowa nabywcy jest więc pochodną sytuacji dłużnika, a czynności podjęte zarówno przed zbyciem, jak i później są skuteczne wobec dłużnika i wobec nabywcy nieruchomości¹⁴. Ze sformułowania, że udział nabywcy w charakterze dłużnika nie wywiera żadnego wpływu na bieg egzekucji, wynika wniosek, że nie może on przeciwstawiać się egzekucji, powołując się na własne osobiste prawa do wierzyciela. Nabywca, dla przykładu, nie będzie mógł skutecznie wytoczyć powództwa opozycyjnego opartego na potrąceniu jego osobistej wierzytelności wobec wierzyciela¹⁵. Nabywca po wstąpieniu do egzekucji nie może korzystać także ze środków obrony przysługujących osobie trzeciej w postępowaniu egzekucyjnym, w szczególności nabywca w tej sytuacji nie posiada prawa do wytoczenia powództwa przeciwegzekucyjnego o zwolnienie zajętej nieruchomości spod egzekucji. Niezależnie od tego, czy nabywca uczestniczy, czy też nie, w toczącym się postępowaniu, egzekucja z zajętej nieruchomości jest kontynuowana.

Z treści art. 930 § 1 k.p.c. wynika, że na dalsze postępowanie egzekucyjne nie ma wpływu rozporządzenie nieruchomością, które następuje po jej zajęciu. Kluczowe znaczenie dla oceny procesowych konsekwencji ewentualnego zbycia nieruchomości przez dłużnika po skierowaniu do niej egzekucji ma więc właściwe rozumienie instytucji zajęcia oraz precyzyjne ustalenie momentu, w którym do niego dochodzi. Zajęcie nieruchomości jest czynnością złożoną, polegającą na

¹⁴ R. Kowalkowski, H. Langa-Bieszki, Z. Szczurek, *Egzekucja z nieruchomości*, Sopot 1994, s. 47.

¹⁵ M. Tyczka, *Postępowanie zabezpieczające...*, s. 507.

wysłaniu przez komornika do dłużnika wezwania do zapłaty w trybie art. 923 k.p.c. oraz przesłaniu do sądu wieczystoksięgowego wniosku o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub złożeniu wniosku do zbioru dokumentów. Art. 924 k.p.c. przewiduje, że obie wyżej wymienione czynności składające się na zajęcie mają nastąpić jednocześnie. Odrębną kwestią jest ustalenie momentu, w którym urzeczywistnia się zajęcie nieruchomości. Zagadnienie to może sprawiać trudności ze względu na fakt, że zgodnie z regulującym tę materię art. 925 k.p.c. skuteczność zajęcia nieruchomości jest zróżnicowana w czasie wobec dłużnika i osób trzecich. W stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania, o którym mowa w art. 923 k.p.c. Przy czym chodzi tu o moment doręczenia bezpośrednio do rąk adresata, jak i moment, w którym powstają skutki doręczenia zastępczego. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania oraz w stosunku do osób trzecich nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów. Wpis ma w tym wypadku charakter konstytutywny – tworzy nowy stan prawny nieruchomości, stan jej egzekucyjnego zajęcia, skutecznego *erga omnes*. Mimo iż art. 925 § 1 k.p.c. wiąże skutek zajęcia z wpisem do księgi wieczystej, to nie ulega wątpliwości, że ma w tym wypadku zastosowanie art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁶, w myśl którego wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 4 kwietnia 2008 r.¹⁷, wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości jest skuteczny wobec osób trzecich, w tym jej nabywcy, dopiero od chwili dokonania wzmianki w księdze wieczystej tej nieruchomości. W ten sposób Sąd Najwyższy skorygował swoje wcześniejsze stanowisko w tej kwestii, wyrażone w wyroku z dnia 24 lutego 1997 r.¹⁸, zgodnie z którym skutek zajęcia nieruchomości wymieniony w art. 930 § 1 zd. 1 k.p.c., to znaczy bezskuteczność rozporządzenia dokonanego po dacie zło-

¹⁶ Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.

¹⁷ I CSK 3/08 (OSNC 2009, Zbiór Dodatkowy Nr A, poz. 6).

¹⁸ I CKN 96/96, OSNC 1997, nr 10, poz. 142.

żenia przez komornika wniosku o wpis, następuje z mocy prawa bez względu na to, czy sąd wieczystoksięgowy dokonał o tym wzmianki.

Szczególny moment powstania skutków zajęcia nieruchomości przewiduje art. 925 § 2 k.p.c., który stanowi, że w stosunku do każdego (zarówno dłużnika, jak i osób trzecich), kto wiedział o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą, gdy o wszczęciu egzekucji powziął wiadomość, chociażby wezwanie nie zostało jeszcze dłużnikowi wysłane ani wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze dokonany. Z treści tego przepisu wynika, że momentu powstania skutków zajęcia nie można utożsamiać jedynie z czynnościami komornika składającymi się na zajęcie. Ustawodawca nadaje doniosłość prawną samej tylko wiedzy o wszczęciu egzekucji i łączy z nią skutek egzekucyjnego zajęcia nieruchomości. Poprzez „wszczęcie egzekucji” należy rozumieć złożenie przez wierzyciela wniosku o wszczęcie egzekucji z danej nieruchomości. Każdy, kto dowie się z jakiegokolwiek źródła o złożeniu takiego wniosku, jest od momentu uzyskania tej wiedzy objęty skutkami egzekucyjnego zajęcia nieruchomości, nawet gdy komornik nie przystąpił jeszcze do czynności przewidzianych w art. 923 oraz art. 924 k.p.c. Możliwość działania skutków zajęcia od momentu wcześniejszego niż jego dokonanie nie zwalnia jednak komornika od wysłania dłużnikowi wezwania do zapłaty oraz złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej lub wniosku do zbioru dokumentów, gdyż o skutkach zajęcia (także w aspekcie czasowym) będzie można mówić wyłącznie wtedy, gdy czynność ta zostanie w sensie formalnoprawnym rzeczywiście dokonana¹⁹.

Analiza treści art. 925 k.p.c. prowadzi do wniosku, że chwila zajęcia nieruchomości i wynikające z tego skutki mogą nastąpić wobec dłużnika i osób trzecich, w tym nabywcy, w różnych momentach. Możliwy jest przypadek, gdy w momencie zbycia nieruchomość będzie zajęta w stosunku do dłużnika (np. poprzez doręczenie mu wezwania do zapłaty), natomiast zajęcie nie będzie skuteczne wobec nabywcy, gdyż nie został złożony wniosek o wpis w księdze wieczystej lub wniosek

¹⁹ W. Grajduła, *Przylączenie się wierzyciela do egzekucji z nieruchomości*, Przegląd Sądowy 2008, nr 11-12, s. 75.

do zbioru dokumentów albo nieruchomości w ogóle nie posiada założonej księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, a nabywca w chwili czynności nie posiadał wiedzy o wszczęciu postępowania egzekucyjnego. W tej sytuacji art. 930 § 1 k.p.c. nie będzie miał zastosowania, co uniemożliwi wierzycielowi kontynuowanie egzekucji z nieruchomości. Wynika to z faktu, że działanie mechanizmu ochronnego z art. 930 § 1 k.p.c., stanowiącego jeden z podstawowych skutków egzekucyjnego zajęcia, jest warunkowane skutecznością zajęcia nieruchomości, tak wobec dłużnika, jak i nabywcy nieruchomości²⁰.

Zagadnieniem niezmiernie istotnym dla prawidłowego stosowania art. 930 § 1 k.p.c. jest ustalenie zakresu podmiotowego ochrony udzielanej przez ten przepis w sytuacji, gdy do danej nieruchomości, po jej zajęciu na rzecz pierwszego wierzyciela, kierują egzekucję kolejni wierzyciele. W szczególności chodzi tu o ustalenie, czy ochrona ta obejmuje także wierzycieli, którzy przyłączyli się do egzekucji z nieruchomości już po jej zbyciu, a także wskazanie, od jakiej chwili wierzyciel przyłączający się może powoływać się na bezskuteczność zbycia w stosunku między nim a nabywcą nieruchomości. Rozstrzygnięcie tej kwestii wymaga określenia wzajemnej relacji pomiędzy regulacjami zawartymi w art. 930 § 1 k.p.c. oraz art. 925 k.p.c. a art. 927 k.p.c., normującym instytucję przyłączenia się wierzyciela do egzekucji z nieruchomości. Wobec bardzo lakonicznej treści art. 927 k.p.c., stanowiącego, że 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, wykładnia tego przepisu była przedmiotem niejednorodnych wypowiedzi w doktrynie i wywoływała rozbieżności w orzecznictwie. Wątpliwości w interpretacji art. 927 k.p.c. dotyczyły określenia, na czym w praktyce polega przyłączenie się wierzyciela do egzekucji z nieruchomości i jakie czynności w tym celu powinien podjąć komornik. Sporne zagadnienie stanowiła zwłaszcza kwestia konieczności dokonywania w związku z przyłączeniem się wierzyciela wpisów w księdze wieczystej, a także skutków tych wpisów dla przyłącza-

²⁰ Wyrok SN z dnia 7 lutego 2008 r., V CSK 427/07 (niepubl.).

jących się wierzycieli ze względu na zasadę wyrażoną w art. 930 § 1 k.p.c. oraz ich znaczenie dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości.

Autorzy²¹ opowiadający się za ujawnianiem w księdze wieczystej faktu skierowania do nieruchomości egzekucji przez kolejnego wierzyciela uzasadniali swoje stanowisko, odwołując się do samej istoty zajęcia nieruchomości, które jest czynnością egzekucyjną złożoną, obejmującą wezwanie dłużnika do zapłaty i wpis w księdze wieczystej. Cechą zajęcia jest także jego indywidualny charakter – ważne jest ono tylko dla tych należności, dla których go dokonano. Jeżeli zajęcie ma służyć także dla dalszych wierzycieli, musi być na nowo dokonane. Jako argument przemawiający za ponawianiem wpisów w księdze wieczystej powoływano także wzgląd na bezpieczeństwo obrotu prawnego – ochronę praw wierzycieli przyłączających się do egzekucji (w sytuacji, gdy umorzenie postępowania na wniosek pierwszego wierzyciela mogłoby doprowadzić do wykreślenia ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości) oraz potrzebę wywołania kolejnymi wpisami skutków zajęcia wobec osób trzecich. Zwolennicy²² poglądu podważającego konieczność dokonywania w księdze wieczystej wpisu o toczącej się egzekucji z wniosku kolejnego wierzyciela wskazywali, że wpis dokonany przy wszczęciu egzekucji na rzecz pierwszego wierzyciela spełnia już wystarczająco swój cel, którym jest ostrzeżenie osób trzecich o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym. Ponowny wpis jest zbędny także dlatego, że art. 927 k.p.c. rozciąga na kolejnych wierzycieli skutki zajęcia, przyznając im te same

²¹ F. Kruszelnicki, *Zarys systemu polskiego prawa egzekucyjnego i zabezpieczającego*, Warszawa 1934, s. 162; S. Gołąb, Z. Wusatowski, *Kodeks postępowania cywilnego. Część druga: Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające*, Kraków 1933, s. 361; B. Dobrzański, [w:] *Kodeks...*, s. 1268; S. Dalka, J. Rodziejewicz, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Gdańsk 1994, s. 272; J. Jankowski, *Uczestnicy sądowego...*, s. 84; A. Marciniak, *Postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2005, s. 237.

²² J. Korzonek, *Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające*, cz. II k.p.c., t. II, Kraków 1934, s. 933, 934; M. Tyczka, *Postępowanie zabezpieczające...*, s. 503; Z. Świeboda, *Komentarz do kodeksu...*, s. 298; M. Lewandowski, *O udziale komornika w postępowaniu wieczystoksięgowym (wybrane zagadnienia)*, *Przegląd Prawa Egzekucyjnego* 2003, nr 9-10, s. 60.

prawa, co pierwszemu wierzycielowi. Ponadto składanie przez komornika wniosków do sądu wieczystoksięgowego o wpisy ostrzeżeń na rzecz wierzycieli przyłączających się do egzekucji z nieruchomości mogłoby powodować nieuzasadnioną przewlekłość postępowania i wzrost jego kosztów.

Poglądy przeciwników powtarzania wpisów w księdze wieczystej zostały zaaprobowane przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 czerwca 2003 r.²³ Sąd Najwyższy stwierdził, że z chwilą przyłączenia wcześniej dokonane czynności stają się skuteczne wobec kolejnych wierzycieli. Dotyczy to także wpisu do księgi wieczystej, którego skutki działają tak na rzecz pierwszego wierzyciela, jak i na rzecz każdego z wierzycieli przyłączających się do egzekucji. Z tego powodu powielanie wpisów byłoby zbędne. Taka wykładnia art. 927 k.p.c. prowadzi do wniosku, że w razie zbycia przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu na rzecz pierwszego wierzyciela, kolejni wierzyciele dłużnika mogliby powoływać się względem nabywcy na wynikającą z art. 930 § 1 k.p.c. bezskuteczność takiego rozporządzenia także wobec nich, nawet gdy egzekucję do danej nieruchomości skierowali już po jej zbyciu, skoro przyłączają się do postępowania wszczętego wcześniej i mają te same prawa co pierwszy wierzyciel. Idąc tym tokiem rozumowania, należałoby stwierdzić, że skierowanie egzekucji do nieruchomości przez pierwszego wierzyciela i dokonanie w związku z tym wpisu w księdze wieczystej działałoby na korzyść wszystkich innych wierzycieli dłużnika, mogących dopiero w przyszłości przyłączyć się do prowadzonej egzekucji, rozszerzając na nich mechanizm ochronny przewidziany w art. 930 § 1 k.p.c.

Odmienne stanowisko w tej kwestii przedstawione zostało w uchwale z dnia 30 marca 2006 r.²⁴ Sąd Najwyższy, odwołując się do istoty zajęcia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym oraz wykładni funkcjonalnej art. 927 k.p.c. oraz art. 930 § 1 k.p.c., opowiedział się za potrzebą ujawniania w księdze wieczystej przyłączenia się kolejnych wierzycieli do egzekucji z nieruchomości i zaaprobował w pełni praktykę sądów wieczystoksięgowych, które takich wpisów dokonują.

²³ III CZP 31/03 (OSP 2004, nr 7-8 poz. 94).

²⁴ III CZP 16/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 20).

Wpis o wszczęciu egzekucji i wpisy o przyłączeniu się kolejnych wierzycieli do toczącej się egzekucji pełnią nie tylko rolę ostrzeżenia o prowadzeniu egzekucji z nieruchomości, ale także pośrednio informują o wielkości długu, dla zaspokojenia którego prowadzona jest egzekucja. Ma to znaczenie dla osoby decydującej się na nabycie nieruchomości pomimo jej zajęcia, która – działając w zaufaniu do treści księgi wieczystej – nie powinna być zaskakiwana późniejszym przyłączeniem się do egzekucji wierzyciela zbywcy. Sąd Najwyższy zauważył, że ustawodawca, dopuszczając w art. 930 § 1 k.p.c. możliwość prowadzenia egzekucji z nieruchomości, która przestała być własnością dłużnika, wprowadza wyjątek od reguły wyrażonej w art. 803 k.p.c., stanowiącej, że zaspokojenie wierzyciela może nastąpić wyłącznie z majątku osobistego dłużnika. Konstytucyjna zasada ochrony własności nakazuje zaś rygoryzm przy kształtowaniu granic sytuacji, w których majątek osoby niebędącej dłużnikiem może być użyty do zaspokojenia cudzego długu. Powyższe względy skłoniły Sąd Najwyższy do przyjęcia, że przewidziana w art. 930 § 1 k.p.c. bezskuteczność zbycia zajętej nieruchomości powinna być podmiotowo ograniczona tylko do tego wierzyciela, który wszczął egzekucję lub przyłączył się do niej przed zbyciem nieruchomości przez dłużnika. Wierzyciel osoby, przeciwko której prowadzona jest egzekucja, będzie mógł się po zbyciu nieruchomości przyłączyć do postępowania egzekucyjnego tylko wtedy, gdy zbycie zostanie uznane w stosunku do niego za bezskuteczne, co nastąpi w konstytucyjnym orzeczeniu sądu uwzględniającym skargę pauliańską.

Kontynuacją przedstawionej powyżej wykładni art. 927 k.p.c. w związku z art. 930 § 1 k.p.c. jest uchwała siedmiu sędziów z dnia 7 listopada 2007 r.²⁵, w której Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że przyłączenie się wierzyciela do postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 927 k.p.c. należy traktować jako wszczęcie egzekucji na jego rzecz, a tym samym wiązać je z zastosowaniem art. 924 i 925 k.p.c., zarówno w zakresie dokonania wpisu w księdze wieczystej, jak i skutków określonych w art. 930 § 1 k.p.c. W konsekwencji wierzyciel, który przyłączył się do postępowania egzekucyjnego, może powołać

²⁵ III CZP 93/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 68).

się wobec osoby trzeciej na przewidziane w art. 930 § 1 k.p.c. skutki zajęcia nieruchomości tylko wtedy, gdy dokonano wpisu w księdze wieczystej o przyłączeniu lub złożono wnioski do zbioru dokumentów, chyba że osoba trzecia wiedziała o przyłączeniu. Przyjęcie takiego stanowiska, zdaniem Sądu Najwyższego, wynika z analizy istoty zajęcia egzekucyjnego – kodeks postępowania cywilnego nie zna ogólnego zajęcia przedmiotu objętego egzekucją, mającego służyć wszystkim wierzycielom – prowadzącym już egzekucję i mającym zamiar się do niej przyłączyć. Indywidualny charakter zajęcia przemawia zatem przeciwko traktowaniu wpisu związanego z przyłączeniem się wierzyciela do toczącej się egzekucji jako powtórzenia czynności w rozumieniu art. 927 k.p.c. Ponadto wpisy dokonywane w związku z przyłączeniem się kolejnych wierzycieli do egzekucji z nieruchomości sprzyjają pewności obrotu i zasadzie zaufania do ksiąg wieczystych, gdyż pozwalają potencjalnemu nabywcy zajętej nieruchomości na dokonanie rzetelnej oceny zakresu związanych z nią zobowiązań, a w konsekwencji opłacalności jej nabycia. Sąd Najwyższy, dostrzegając potrzebę wyważenia konstytucyjnie zagwarantowanych praw i wolności nabywcy zajętej nieruchomości i wierzycieli zbywcy stanął na stanowisku, że konstytucyjnie zagwarantowane wierzycielowi prawo do sądu, w tym prawo do skutecznej egzekucji orzeczenia sądowego, powinno być realizowane z jednoczesnym poszanowaniem konstytucyjnej zasady ochrony własności nabywcy.

Poglądy Sądu Najwyższego zaprezentowane w przytoczonych dwóch ostatnich uchwałach przesądzają kwestię konieczności ujawniania w księdze wieczystej faktu przyłączenia się kolejnych wierzycieli do egzekucji z nieruchomości i określają jednoznacznie skutki takich wpisów, polegające na objęciu przyłączających się wierzycieli dobrodziejstwem zasady wyrażonej w art. 930 § 1 k.p.c. Przyjęty przez Sąd Najwyższy kierunek wykładni art. 927 w zw. z art. 930 k.p.c. przyczyni się niewątpliwie do ujednoczenia orzecznictwa sądów w tym zakresie. Zauważyć w tym miejscu jednak należy, że w piśmiennictwie²⁶ pojawiły się głosy zarzucające takiemu stanowisku Sądu

²⁶ J. Świeczkowski, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2006 r. III CZP 16/06*, Przegląd Prawa Egzekucyjnego 2007, nr 5, s. 111; W. Grajduła, *Przyłączenie się...*, s. 90.

Najwyższego nadmierną ochronę interesu nabywcy nieruchomości, a zbyt małą troskę o prawa wierzyciela. Dotyczy to zwłaszcza wierzycieli nieposiadających hipoteki ustanowionej na zajętej nieruchomości. Wierzyciele hipoteczni nie muszą się bowiem obawiać rozporządzeń dłużnika nieruchomością, gdyż z istoty tego zabezpieczenia rzeczowego wynika ich prawo do zaspokojenia się z obciążonej rzeczy niezależnie od tego, czyją stała się własnością. Realizację ich prawa na etapie postępowania egzekucyjnego gwarantuje art. 1036 w zw. z art. 1025 k.p.c.

Odmiennie niż w przypadku zbycia zajętej nieruchomości, które zgodnie z art. 930 § 1 k.p.c. jest czynnością ważną, ale bezskuteczną wobec wierzycieli prowadzących egzekucję i niemającą wpływu na dalsze postępowanie, na podstawie art. 930 § 2 k.p.c. ustawodawca przewiduje sankcję bezwzględnej nieważności w razie rozporządzenia po zajęciu przedmiotami zajętymi łącznie z nieruchomością. Przedmiotowy zakres zajęcia określa art. 929 § 1 k.p.c., ustanawiający generalną zasadę, że zajęcie obejmuje nieruchomość i to wszystko, co według przepisów prawa rzeczowego stanowi przedmiot obciążenia hipoteką. Stosując odpowiednio art. 84 i następne ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece²⁷, stwierdzić należy, że przedmiotami zajętymi łącznie z nieruchomością są przede wszystkim jej części składowe i przynależności. Części składowe są objęte zajęciem także po ich odłączeniu, dopóki pozostają na nieruchomości, chyba że zostały zbyte w granicach prawidłowej gospodarki, a umowa zbycia jest stwierdzona pismem z datą urzędowo poświadczoną. Zajęcie nie obejmuje jednak odłączonych części składowych, które przypadają dzierżawcy oraz tych, które przypadają użytkownikowi lub mającemu służebność, jeżeli prawa te istniały na nieruchomości w chwili wszczęcia egzekucji. Odłączonymi częściami składowymi nieruchomości są najczęściej jej pożytki naturalne (art. 53 § 1 k.c.). Rzeczy, które na skutek ich zbycia przestały być przynależnościami, są objęte zajęciem do czasu pozostawania ich na nieruchomości, chyba że zostały zbyte w granicach prawidłowej gospodarki, a umowa zbycia została stwierdzona pismem z datą urzędowo poświadczoną. Mając na uwadze

²⁷ Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.

ustawową definicję przynależności, zgodnie z którą przynależnościami są rzeczy ruchome, potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi (art. 51 § 1 k.c.), zauważyć należy, że ustalenie w konkretnym przypadku, które rzeczy ruchome są przynależnościami nieruchomości, może sprawiać trudności. Oceny, czy dana rzecz stanowi przynależność nieruchomości, a tym samym, na podstawie art. 929 § 1 k.p.c., podlega zajęciu łącznie z nieruchomością, bez konieczności podjęcia przez komornika osobnego zajęcia, należy dokonywać, uwzględniając charakter i gospodarce przeznaczenie nieruchomości. W literaturze²⁸ jako przykłady przynależności nieruchomości wymienia się maszyny i inne urządzenia w nieruchomości rolnej, służące do prowadzenia gospodarstwa, inwentarz żywy, zapasy produktów rolnych, samochód dostawczy w gospodarstwie ogrodniczym, meble i inne elementy wyposażenia nieruchomości stanowiących hotele czy pensjonaty.

Zawarte w art. 930 § 2 k.p.c. pojęcie rozporządzenia należy rozumieć zarówno jako zbycie, jak i obciążenie (np. zastawem) przedmiotów podlegających zajęciu łącznie z nieruchomością. Przewidziany w tym przepisie skutek bezwzględnej nieważności oznacza, że rozporządzenie takie nie wywołuje żadnych skutków w sferze prawa materialnego i procesowego. Nabywcy przedmiotów zajętych łącznie z nieruchomością nie nabywają własności nawet wówczas, gdy są w dobrej wierze i nie wiedzą o toczącej się egzekucji. W tej samej sytuacji są osoby, na rzecz których dłużnik dokonał obciążenia przedmiotu objętego zajęciem łącznie z nieruchomością. W razie wykonania umowy i usunięcia zajętego przedmiotu z nieruchomości, egzekucja jest kontynuowana bez potrzeby uzyskania tytułu wykonawczego przeciwko osobie, u której znajdują się te przedmioty. Komornik jest uprawniony do odebrania ruchomości zajętych łącznie z nieruchomością i przeprowadzenia z nich egzekucji. Wynika to z faktu, że ich

²⁸ J. Korzonek, *Postępowanie egzekucyjne...*, s. 939, 940; J. Świeczkowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 2005, s. 562; G. Julke, *Egzekucja z nieruchomości*, Sopot 2006, s. 122.

usunięcie z nieruchomości nie przerywa zajęcia i nie niweczy jego skutków, skoro umowa rozporządzająca nimi jest na podstawie art. 930 § 2 k.p.c. nieważna²⁹. Środkiem obrony przysługującym w tej sytuacji nabywcy przedmiotów zajętych łącznie z nieruchomością, który nie nabywa statusu uczestnika i jest traktowany jak osoba trzecia dla postępowania, jest powództwo ekscydencyjne, oparte na zarzucie, że zbycie spornych przedmiotów nastąpiło przed zajęciem nieruchomości i przed tą chwilą zostały one z niej usunięte.

Sankcja bezwzględnej nieważności przewidziana w art. 930 § 2 k.p.c. nie obejmuje rozporządzeń przedmiotami zajętymi łącznie z nieruchomością, dokonanych przez zarządcę nieruchomości w zakresie jego ustawowych uprawnień. Chodzi tu zarówno o rozporządzenia dłużnika będącego zarządcą, jak i rozporządzenia zarządcy ustanowionego przez sąd na podstawie art. 931 § 2 k.p.c. Z analizy treści art. 930 § 2 oraz art. 935 k.p.c. określającego obowiązki zarządcy zajętej nieruchomości wynika, że całkowicie ważnymi i skutecznymi czynnościami prawnymi są rozporządzenia zarządcy dotyczące przedmiotów podlegających zajęciu łącznie z nieruchomością, jeżeli rozporządzenia te są potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki i nie przekraczają granic zwykłego zarządu. Przy ocenie, czy czynność zarządcy spełnia te dwie przesłanki, należy każdorazowo brać pod uwagę okoliczności konkretnej sprawy oraz uwzględnić rozmiar, charakter i przeznaczenie gospodarcze zajętej nieruchomości.

W wyniku nowelizacji art. 930 k.p.c. dokonanej ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, polegającej na dodaniu do tego przepisu § 3, ustawodawca rozszerzył skutek bezwzględnej nieważności na czynności dłużnika polegające na obciążeniu zajętej nieruchomości. Przez obciążenie nieruchomości należy rozumieć ustanowienie na niej ograniczonych praw rzeczowych (użytkowania, służebności, hipoteki). Najpowszechniejszym sposobem ustanowienia tych praw jest umowa, mocą której właściciel ogranicza przysługujące mu prawo własności na rzecz innego podmiotu. Zgodnie z art. 930 § 3 k.p.c. po egzekucyjnym zajęciu nie mogą powstać w drodze umownej na nierucho-

²⁹ J. Ś w i e c z k o w s k i, [w:] *Kodeks...*, s. 567.

mości żadne ograniczone prawa rzeczowe. Skutek nieważności czynności dłużnika działa w tym wypadku z mocy samego prawa i datuje się od samego początku, tzn. od chwili dokonania nieważnej czynności, a każdy, kto ma interes prawny, może się na nią powołać, gdyż nieważność jest skutkiem powszechnym, działającym wobec wszystkich³⁰. W związku z faktem, że zgodnie z art. 245 k.c. oświadczenie woli właściciela ustanawiającego na nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe powinno być złożone w formie aktu notarialnego, wydaje się, iż notariusz, uzyskawszy z odpisu księgi wieczystej wiedzę o zajęciu nieruchomości, powinien na podstawie art. 930 § 3 k.p.c. w zw. z art. 81 ustawy – Prawo o notariacie³¹ odmówić sporządzenia aktu notarialnego obejmującego oświadczenie dłużnika o obciążeniu nieruchomości takim prawem. Przewidziana w art. 930 § 3 k.p.c. sankcja nieważności wskazuje, że wpis w księdze wieczystej hipoteki umownej dokonany po zajęciu nieruchomości jest niedopuszczalny. Sąd wieczystoksięgowy po zajęciu nieruchomości odmówi dokonania wpisu hipoteki umownej także wówczas, gdy umowa o obciążeniu nieruchomości hipoteką została zawarta przed jej egzekucyjnym zajęciem, a wniosek o wpis hipoteki został złożony po zajęciu. Wynika to z faktu, że dla ustanowienia hipoteki umownej nie jest wystarczające oświadczenie woli dłużnika, wyrażające zgodę na obciążenie nieruchomości hipoteką, a niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Samo oświadczenie woli dłużnika nie może być uznawane za obciążenie. Obciążeniem nieruchomości hipoteką jest dopiero wpis w księdze wieczystej, gdyż to on powoduje powstanie hipoteki³². Ze względu na przewidziany w art. 930 § 3 k.p.c. skutek nieważności obciążeń dokonanych przez dłużnika, należy również stwierdzić, że nie jest dopuszczalne ujawnienie w księdze wieczystej innych ograniczonych praw rzeczowych, jeżeli do ustanawiającej je czynności prawnej doszło po zajęciu nieruchomości. Osoby, na rzecz których dłużnik dokonał obciążenia nieruchomości, nie nabywają z tego tytułu żadnych uprawnień i nie stają się uczestnikami postępowania egzekucyjnego.

³⁰ S. D m o w s k i, S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu...*, s. 242.

³¹ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158).

³² Uchwała SN z dnia 29 kwietnia 2008 r., III CZP 15/08 (OSNC 2009, nr 6, poz. 81).

W związku z faktem, że z treści art. 930 § 3 k.p.c. jednoznacznie wynika, iż sankcja nieważności przewidziana została dla obciążeń nieruchomości dokonanych wyłącznie przez dłużnika, nasuwa się wniosek, że w sytuacji, gdy obciążenie zajętej nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym następuje z mocy samego prawa (np. zasiedzenie służebności – art. 292 k.c.) lub konstytucyjnego orzeczenia sądowego (np. ustanowienia służebności drogi koniecznej – art. 145 k.c.), należy je uznać za całkowicie ważne i skuteczne. W tym kontekście zagadnieniem wywołującym wiele wątpliwości, a jednocześnie nieuregulowanym wprost przez ustawę pozostała kwestia dopuszczalności i skutków dla postępowania egzekucyjnego uzyskania przez wierzyciela hipoteki przymusowej na zajętej nieruchomości. Ten rodzaj hipoteki nie powstaje bowiem w wyniku czynności prawnej dłużnika, a w wyniku orzeczenia sądu wydanego na wniosek wierzyciela, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym (art. 109 ust. 1 u.k.w.h.).

Zauważyć należy, że wprowadzony nowelizacją z 2 lipca 2004 r. skutek nieważności w odniesieniu do obciążeń zajętej nieruchomości nie był znany wcześniej w polskim postępowaniu cywilnym. W okresie przedwojennym regulujący tę materię art. 662 § 1 i 3 k.p.c. z 1932 r.³³ stanowił, że zbycie nieruchomości po zajęciu oraz inne zmiany w stanie hipotecznym, zasze po dokonaniu wpisu o wszczęciu egzekucji, nie mają wpływu na dalsze postępowanie. Pod pojęciem „inne zmiany w stanie hipotecznym” rozumiano wszelkie zmiany w stanie prawnym nieruchomości, niezależnie od tego, czym były spowodowane, w szczególności obciążenia hipoteczne nieruchomości, bez względu na rodzaj hipoteki. Obciążenie nieruchomości po zajęciu nie miało skutków wobec wierzycieli egzekwujących ani wobec nabywcy licytacyjnego. Nie wpływało również na postępowanie podziałowe, gdyż zgodnie z obowiązującym wówczas art. 800 § 1 pkt 5 d.k.p.c. zaspokojenie wierzytelności i praw zabezpieczonych hipotecznie mogło nastąpić w uprzywilejowanej kategorii, tylko gdy zabezpieczenie nastąpiło przed wciągnięciem do księgi wpisu o wszczęciu egzekucji. Osoby, które uzyskały wpisy

³³ Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 29 listopada 1932 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 112, poz. 934 ze zm.), dalej d.k.p.c.

hipoteczne po zajęciu nieruchomości miały status tylko wierzycieli osobistych.

Na art. 662 d.k.p.c. w istotnym zakresie wzorowany był art. 930 obecnie obowiązującego kodeksu postępowania cywilnego³⁴. Pojęcia „zbycie” i „inne zmiany w stanie hipotecznym” zastąpiono w nim ogólniejszym terminem „rozporządzenie”, pod którym rozumiano zarówno przeniesienie własności, jak i obciążenie nieruchomości. Zgodnie z art. 930 § 1 k.p.c. rozporządzenie nieruchomością dokonane po zajęciu nie miało wpływu na dalsze postępowanie. Odpowiednikiem dawnego art. 800 § 1 pkt 5 został art. 1025 § 1 pkt 6 k.p.c., który odnosił się między innymi do należności zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomości, przy czym ustanawiał wyraźny zakaz zaspokajania w kategorii szóstej praw (bez względu na sposób ich powstania), którymi została obciążona nieruchomość po dokonaniu w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub po złożeniu wniosku do zbioru dokumentów o dokonanie takiego wpisu.

Zagadnienie uzyskania przez wierzyciela hipoteki przymusowej na nieruchomości zajętej w toku postępowania egzekucyjnego przed zmianą brzmienia art. 930 dokonaną ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. nie było w piśmiennictwie i orzecznictwie podejmowane zbyt często. Zauważyć jednak należy, że już wówczas nie było jednolitości poglądów co do wykładni pojęcia rozporządzenie zawartego w § 1 tego przepisu, mającego decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia owego problemu. W niektórych orzeczeniach³⁵ dotyczących tej kwestii Sąd Najwyższy akcentował fakt, że przepis art. 930 § 1 k.p.c. ma na uwadze wyłącznie zmiany w stanie prawnym nieruchomości (przeniesienie własności, obciążenie) spowodowane przez właściciela (współwłaściciela) będącego dłużnikiem egzekwowanym w drodze dokonanych przez niego czynności prawnych. Przepis ten ma zapewnić realizację należnego wierzycielowi świadczenia, mimo rozporządzenia przez dłużnika nieruchomością, skoro zmianę w stanie prawnym sam spowodował. Dlatego też nie mają charakteru rozporządzenia w rozumieniu

³⁴ B. Dobrzański, [w:] *Kodeks...*, s. 1237.

³⁵ Uchwała SN z dnia 19 grudnia 1980 r., III CZP 65/80 (OSNC 1981, nr 6, poz. 100); Wyrok SN z dnia 1 grudnia 1977 r., I CR 409/77 (OSNC 1979, nr 1, poz. 6).

art. 930 § 1 k.p.c. zmiany w stanie prawnym nieruchomości spowodowane orzeczeniem sądu na skutek podziału majątku wspólnego, działu spadku lub zniesienia współwłasności nieruchomości. Również wśród przedstawicieli doktryny³⁶ wypowiedany był pogląd, że na postępowanie egzekucyjne nie ma wpływu tylko takie rozporządzenie nieruchomością po zajęciu, które jest wynikiem woli właściciela wyrażonej w formie czynności prawnej. Pojęcie rozporządzenie nie używa się natomiast w odniesieniu do obciążeń nieruchomości powstających z mocy innych zdarzeń prawnych. Takie stanowisko prowadziło do wniosku, że nie jest rozporządzeniem w rozumieniu art. 930 § 1 obciążenie zajętej nieruchomości hipoteką przymusową, skoro jej uzyskanie nie wymaga oświadczenia woli dłużnika, a następuje na podstawie orzeczenia sądu.

Rozpatrując w innych sprawach zagadnienie uzyskania przez wierzyciela hipoteki przymusowej na nieruchomości po jej egzekucyjnym zajęciu, Sąd Najwyższy dokonywał odmiennej interpretacji art. 930 § 1 k.p.c. W wyroku z dnia 3 lutego 1998 r.³⁷ Sąd Najwyższy stwierdził, że przez rozporządzenie nieruchomością w znaczeniu użytym w art. 930 § 1 k.p.c. należy rozumieć nie tylko przeniesienie własności, ale także jej obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi. Obciążenie nieruchomości po jej zajęciu hipoteką i to bez względu na jej rodzaj (ustawowa czy przymusowa) nie ma żadnego wpływu na dalszy bieg egzekucji. Oznacza to, że prawa ustanowione po zajęciu nie korzystają z przysługującego im pierwszeństwa. Ten kierunek wykładni art. 930 § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy kontynuował w postanowieniu z dnia 8 lipca 2003 r.³⁸, w którym stwierdził, że zawartemu w tym przepisie pojęciu rozporządzenia nieruchomością należy nadać takie znaczenie, które będzie sprzyjało urzeczywistnieniu funkcji tego przepisu. Sąd Najwyższy opowiedział się za szerokim rozumieniem pojęcia rozporządzenie i objęciem nim nie tylko przeniesienia własności nieruchomości, ale także obciążenia jej ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym

³⁶ M. Pyziak - Szafnicka, *Glosa do wyroku SN z dnia 3 lutego 1998 r.*, I CKN 403/97 (OSP 1998, nr 11, s. 560).

³⁷ Wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 407/97 (OSP 1998, nr 11, poz. 196).

³⁸ IV CK 387/02 (niepubl.).

hipoteką, niezależnie od jej rodzaju. Nie ma bowiem racjonalnych powodów, które – oceniane przez pryzmat funkcji art. 930 § 1 k.p.c. – przemawiałyby za różnicowaniem skutków obciążenia hipoteką zajętej nieruchomości w zależności od rodzaju hipoteki.

Istotny wpływ na zmianę interpretacji art. 930 k.p.c. miała wspomniana wcześniej ustawa z dnia 2 lipca 2004 r., na mocy której dodano do tego przepisu § 3 przewidujący skutek bezwzględnej nieważności w razie obciążenia przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu. Motywy wprowadzenia odrębnej regulacji w odniesieniu do obciążeń zajętej nieruchomości nie zostały wyjaśnione w uzasadnieniu projektu. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że w pierwotnym projekcie nowelizacji³⁹ proponowany § 3 przewidywał sankcję nieważności dla wszystkich obciążeń nieruchomości, które nastąpiły po zajęciu. Ograniczenie skutku nieważności do obciążeń dokonanych przez dłużnika nastąpiło w toku prac nad projektem w komisji, gdzie w trakcie dyskusji nad tą zmianą wyrażony został pogląd, że takie brzmienie § 3 skutkować będzie tym, iż dłużnik nie będzie mógł w drodze umownej ustanowić hipoteki, a dopuszczalne będzie ustanawianie hipotek przymusowych, co będzie zabezpieczało interesy starannych wierzycieli⁴⁰. Z analizy okoliczności wprowadzenia nowej treści art. 930 k.p.c. można więc wyciągnąć wniosek, że zamiarem ustawodawcy było jednak zaakceptowanie możliwości obciążenia zajętej nieruchomości hipoteką przymusową. Za przyjęciem takiego kierunku zmian wydaje się także przemawiać wcześniejsza nowelizacja art. 1025 § 1 k.p.c. dokonana ustawą z dnia 6 września 2001 r. o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz niektórych innych ustaw⁴¹, w wyniku której ustawodawca rezygnował z zawartej w pkt 6 tego artykułu regulacji ograniczającej pierwszeństwo zaspokojenia w uprzywilejowanej kategorii do hipotek wpisanych do księgi wieczystej przed zajęciem nieruchomości. Aktualnie, zgodnie z normującym tę materię art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c., prawo zaspokojenia w kategorii piątej posiadają wszyscy wierzyciele hipoteczni, bez względu na rodzaj hipoteki

³⁹ Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, druk nr 965, www.sejm.gov.pl

⁴⁰ Biuletyn nr 2866/IV z dnia 2 marca 2004 r., www.sejm.gov.pl

⁴¹ Dz.U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368.

i czas jej ustanowienia, a o pierwszeństwie ich prawa decyduje kolejność wpisu hipotek do księgi wieczystej. Również w literaturze⁴² wyrażony został pogląd, że skoro art. 930 § 3 k.p.c. stanowi o „obciążeniu przez dłużnika nieruchomości”, *a contrario* obciążenie nieruchomości wskutek działań niezależnych od dłużnika będzie ważne i skuteczne, a co za tym idzie, korzystać będzie z pierwszeństwa zaspokojenia wynikającego z art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c.

Sąd Najwyższy w kolejnej uchwale dotyczącej kwestii skutków uzyskania hipoteki przymusowej na zajętej nieruchomości zaaprobował jednak kierunek wykładni art. 930 § 1 k.p.c. przyjęty w powołanych wcześniej orzeczeniach z dnia 3 lutego 1998 r. oraz 8 lipca 2003 r. Uchwała z dnia 7 grudnia 2006 r.⁴³, o której mowa, podjęta została w związku z przedstawionymi przez Sąd Okręgowy wątpliwościami, jakie nasunęły się przy rozpoznawaniu zażalenia na postanowienie sądu rejonowego w przedmiocie zarzutów na plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, które to wątpliwości dotyczyły kolejności zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową wpisaną już po zajęciu. Przy rozpoznawaniu tego zagadnienia Sąd Najwyższy wyraził istotne uwagi na temat interpretacji zawartej w art. 930 § 1 k.p.c. pojęcia rozporządzenia zajętej nieruchomości i z niego wywiódł dopuszczalność i skuteczność uzyskania przez wierzyciela hipoteki przymusowej na zajętej nieruchomości. Co prawda uchwała została podjęta na podstawie stanu prawnego obowiązującego przed wejściem w życie nowelizacji z dnia 2 lipca 2004 r., Sąd Najwyższy skoncentrował jednak swoje rozważania na art. 930 § 1 k.p.c., którego treść nie uległa zmianie, a ponadto stwierdził, że dodanie § 3 do art. 930 k.p.c. niczego w tym względzie nie zmienia, gdyż przepis ten odnosi bowiem sankcję nieważności wyraźnie do obciążeń dokonanych przez dłużnika. Zdaniem Sądu Najwyższego wykładnia gramatyczna art. 930 § 1 k.p.c. prowadzi do jednoznacznego wniosku, zgodnie z którym przepis ten, w przeciwieństwie do skutków hipoteki umownej, nie pozwala przekreślić skutków obciążenia zajętej nieruchomości hipoteką przymusową. Odwołując się jednak do wy-

⁴² G. J u l k e, *Egzekucja...*, s. 128-130.

⁴³ OSN 2007, nr 9, poz. 134.

kładni funkcjonalnej art. 930 k.p.c. w jej historycznym i celowościowym ujęciu, Sąd Najwyższy dokonał wykładni rozszerzającej pojęcia rozporządzenia zawartego w § 1 tego przepisu, obejmując jego zakresem także obciążenie nieruchomości hipoteką przymusową, i opowiedział się za zrównaniem na etapie postępowania podziałowego obu rodzajów hipotek – przymusowej i umownej – uzyskanych po zajęciu nieruchomości. Ze względu na treść art. 1025 § 1 pkt 5 oraz art. 1036 k.p.c., okoliczność, że na rzecz jednego z wierzycieli hipoteka ustanowiona po zajęciu powstała z mocy czynności dłużnika, a na rzecz drugiego wierzyciela bez udziału dłużnika, nie stanowi, zdaniem Sądu Najwyższego, adekwatnego kryterium dla różnicowania skutków zabezpieczenia z perspektywy uczestnictwa w planie podziału. Paradoksalna byłaby bowiem sytuacja, w której wierzyciel, posługując się hipoteką przymusową i nie wszczynając egzekucji, mógłby uzyskać w podziale sumy uzyskanej z egzekucji lepszą pozycję niż wierzyciele dysponujący należnościami tego samego rodzaju i prowadzący egzekucję z nieruchomości. Nie istnieją racje, dla których system prawny miałby szczególnie premiować wierzyciela uzyskującego hipotekę przymusową po zajęciu nieruchomości. W związku z faktem, że hipoteka taka może mieć znaczenie w wypadku uchylenia zajęcia i wszczęcia ponownego postępowania egzekucyjnego, nie można wierzycielowi odmówić interesu prawnego w uzyskaniu takiej hipoteki, niemniej jednak nie powinno to służyć uzyskiwaniu uprzywilejowanej pozycji w tym postępowaniu, w którym do zajęcia doszło. Mając na względzie powyższe argumenty, Sąd Najwyższy przychylił się do stanowiska, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką przymusową uzyskaną po zajęciu nie korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przewidzianego z art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c. Wierzyciel, który uzyskał taką hipotekę, może uczestniczyć w podziale sumy uzyskanej z egzekucji, jeżeli spełnia przesłanki określone w art. 1036 k.p.c., a jego wierzytelność zostanie zaspokojona we właściwej dlań kategorii, z pominięciem zabezpieczenia hipotecznego. Poglądy wyrażone w omówionej uchwale nie spotkały się z aprobatą w piśmiennictwie⁴⁴, w którym, nie odmawiając stanowisku Sądu

⁴⁴ W. Sługiewicz, *Glosa do uchwały z dnia 7 grudnia 2006 r. (III CZP 108/06)*, Przegląd Sądowy 2009, nr 5, s. 110; G. J u l k e, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia*

Najwyższego słuszności i racjonalności, wskazywano, że taka wykładnia art. 930 § 1 k.p.c. nie znajduje jednak oparcia w aktualnie obowiązującym stanie prawnym oraz że interpretacja Sądu Najwyższego poszła w tym przypadku dalej niż wola samego ustawodawcy.

W celu uniknięcia w przyszłości dalszych rozbieżności w wykładni art. 930 k.p.c. oraz 1025 § 1 k.p.c., ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r.⁴⁵ o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, która wejdzie w życie w dniu 20 lutego 2011 r., wprowadzająca bardzo istotne zmiany w zakresie funkcjonowania zabezpieczenia hipotecznego, dokonuje przy tej okazji także nowelizacji wyżej wymienionych przepisów. Znaczącej zmianie ulega treść art. 930 § 3 k.p.c. Przewidziany w nim skutek nieważności dotyczący czynności dłużnika polegających na obciążeniu zajętej nieruchomości rozszerzony został na rozporządzenie przez dłużnika po zajęciu nieruchomości opróżnionym miejscem hipotecznym. Instytucja rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym, nieznaną wcześniej w polskim prawie cywilnym, jest jedną z wielu nowych regulacji przewidzianych we wspomnianej ustawie z dnia 26 czerwca 2009 r. Mówiąc ogólnie, jest to uprawnienie właściciela nieruchomości do ustanowienia, w granicach wygasłej, nowej hipoteki lub do przeniesienia na to miejsce za zgodą uprawnionego innej hipoteki obciążającej już nieruchomość. Hipotece ustanowionej na opróżnionym miejscu hipotecznym lub przeniesionej na to miejsce przysługuje takie samo pierwszeństwo jak wygasłej hipotece. Uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym podlega wpisowi do księgi wieczystej, nie można go zająć, niedopuszczalne jest ustanowienie na nim hipoteki przymusowej, jak również niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się do nierozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym jest traktowane przez ustawodawcę jako przejaw elastyczności prawa własności. Wprowadzenie do po-

7 grudnia 2006 r. III CZP 108/06, Przegląd Prawa Egzekucyjnego 2007, nr 9, s. 77; M. Ławrynowicz, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2006 r. III CZP 108/06*, Monitor Prawniczy 2008, nr 10, s. 544.

⁴⁵ Dz.U. z 2009 r. Nr 131, poz. 1075.

rzędu prawnego tej instytucji stanowi odejście od obowiązującej dotychczas zasady „posuwania się naprzód hipotek”. Opróżnionych miejsc hipotecznych nie uwzględnia się jednak przy egzekucji z nieruchomości. Ponadto, jeżeli hipoteka wygasła wskutek egzekucji z nieruchomości, właściciel nieruchomości nie może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym. Aby zapobiec mogącym się pojawić wątpliwościom, czy rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym stanowi obciążenie nieruchomości, znowelizowany art. 930 § 3 k.p.c. wprowadza skutek nieważności rozporządzenia przez dłużnika opróżnionym miejscem hipotecznym po egzekucyjnym zajęciu nieruchomości. Oznacza to, że ani nie powstanie nowa hipoteka w miejsce wygasłej, ani nie dojdzie do skutku przeniesienie na opróżnione miejsce istniejącej już innej hipoteki. W planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości opróżnione miejsce hipoteczne zostanie pominięte, natomiast istniejące hipoteki zostaną uwzględnione według pierwszeństwa, które istniało w chwili zajęcia nieruchomości.

Ustawodawca, dostrzegając problem hipotek przymusowych uzyskanych po zajęciu nieruchomości, zdecydował o dodaniu do § 3 art. 930 k.p.c. zdania drugiego, które jednoznacznie przesądza, że w razie wpisania hipoteki przymusowej po zajęciu nieruchomości zabezpieczona nią wierzytelność nie korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przewidzianego dla należności zabezpieczonych hipotecznie. Z tą regulacją koresponduje zmiana art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c., który w swym nowym brzmieniu będzie pozwalał na zaspokojenie w uprzywilejowanej kategorii piątej tylko tych należności zabezpieczonych hipoteką, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów wniosku o dokonanie takiego wpisu. Z analizy treści znowelizowanego art. 930 § 3 k.p.c. wynika, że ustawodawca dopuszcza możliwość obciążenia zajętej nieruchomości hipoteką przymusową. Obciążenie to będzie zatem ważne wobec dłużnika i osób trzecich, a nabywca hipoteki uzyska na podstawie art. 922 k.p.c. status uczestnika postępowania, jako osoba, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości. Ustanowienie hipoteki przymusowej na zajętej nieruchomości nie zapewni jednak wierzycielowi korzystnej pozycji w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji

i nie wpłynie na zakres zaspokojenia wierzycieli egzekwujących. Zajęcie egzekucyjne nieruchomości, nie zamykając więc wierzycielom dysponującym tytułami wykonawczymi możliwości uzyskania hipoteki przymusowej, wyłącza wynikające z tego zabezpieczenia rzeczowego uprzywilejowanie na etapie postępowania podziałowego. Wierzyciel, który uzyskał hipotekę przymusową po zajęciu nieruchomości, zostanie zaspokojony w planie podziału w tej kategorii, do której przynależałby bez zabezpieczenia hipotecznego. W sytuacji, gdy suma objęta podziałem nie wystarczy na zaspokojenie należności i praw tej kategorii, zaspokojenie wierzyciela nastąpi nie w kolejności odpowiadającej pierwszeństwu wynikającemu z wpisów do księgi wieczystej, a proporcjonalnie do wysokości innych wierzytelności należących do tej samej kategorii (art. 1026 § 1 k.p.c.). Hipoteka przymusowa wpisana po zajęciu nieruchomości wygaśnie na skutek prawomocnego przyśądzenia własności, tak jak inne hipoteki obciążające nieruchomość, ale w jej miejsce wierzyciel nie uzyska prawa do zaspokojenia w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji z pierwszeństwem wynikającym z wpisu hipoteki. Zauważyć w tym miejscu należy, że pozbawienie wierzyciela uprzywilejowanej pozycji na etapie planu podziału nastąpi tylko w razie ustanowienia hipoteki przymusowej w toku tego postępowania egzekucyjnego, w którym już doszło do zajęcia nieruchomości. Gdy postępowanie to zostanie umorzone (np. z wniosku wierzyciela lub z powodu niedojścia do skutku dwóch licytacji), a następnie egzekucja z danej nieruchomości będzie ponownie wszczęta, wpis hipoteki przymusowej dokonany w trakcie prowadzonego wcześniej postępowania zapewni wierzycielowi udział w planie podziału w uprzywilejowanej piątej kategorii zaspokojenia. Z tego powodu nie można więc odmówić wierzycielowi interesu prawnego w uzyskaniu hipoteki przymusowej, mimo egzekucyjnego zajęcia nieruchomości. Warto zwrócić uwagę na fakt, że w art. 930 § 3 zd. 2 k.p.c. ustawodawca ogranicza pierwszeństwo zaspokojenia w uprzywilejowanej kategorii do wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie przed zajęciem nieruchomości. Zajęcie zgodnie z art. 925 k.p.c. w stosunku do osób trzecich może dojść do skutku nie tylko z chwilą wpisu w księdze wieczystej o wszczęciu egzekucji lub złożeniu wniosku do zbioru dokumentów, ale również już w momencie uzyskania wiedzy o wszczęciu egzekucji,

choćby wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze dokonany. Natomiast w znowelizowanym art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c. granicą czasową, po której uzyskanie hipoteki przymusowej nie zapewni wierzycielowi uprzywilejowanej pozycji w planie podziału, jest dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub złożenie wniosku do zbioru dokumentów o dokonanie takiego wpisu. Oczywiście ma w tym wypadku zastosowanie art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nadający wpisowi w księdze wieczystej moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie. Wydaje się jednak, że w sytuacji, gdy wierzyciel wystąpi z wnioskiem o wpis hipoteki przymusowej po powzięciu wiadomości o złożeniu wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez innego wierzyciela, a komornik jeszcze nie przystąpił do czynności składających się na zajęcie nieruchomości, wierzyciel uzyskujący hipotekę przymusową nie powinien korzystać z pierwszeństwa wynikającego z ustanowionego na jego rzecz zabezpieczenia na nieruchomości. Mimo tych różnic w redakcji art. 930 § 3 k.p.c. oraz art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c. nie ulega wątpliwości, że wchodząca w życie nowelizacja w znacznej mierze zapewnia spójność pomiędzy tymi przepisami.

Nową regulację należy ocenić jako potrzebną i słuszną merytorycznie. Pozwoli ona na uniknięcie w przyszłości poważnych rozbieżności w zakresie wykładni przepisów dotyczących tak istotnych dla praktyki zagadnień, jakimi są konsekwencje obciążenia zajętej nieruchomości hipoteką przymusową. Nowelizacja, przesądzając jednoznacznie o skutkach rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym po zajęciu nieruchomości, zapobiegnie ponadto mogącym powstać po jej wejściu w życie wątpliwościom dotyczącym tej kwestii.