

Wrocław, dnia 16 maja 2022 roku

mgr Agnieszka Konieczna
Zakład Postępowania Cywilnego
Centrum Mediacji i Arbitrażu
Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii
Uniwersytetu Wrocławskiego

Streszczenie rozprawy doktorskiej

pt. „Zajęcie nieruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym”

Przedmiotem rozprawy jest analiza uregulowań prawnych dotyczących podejmowanych czynności związanych z zajęciem nieruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. W niniejszej pracy przeanalizowane zostały sposoby wszczęcia egzekucji z nieruchomości. Następnie dokonano analizy wniosku skierowanego przez wierzyciela o wszczęcie egzekucji z nieruchomości dłużnika, jakie powinien spełniać warunki i elementy oraz który przepis reguluje tę kwestię. Dokonano analizy i przedstawiono ewentualne rozwiązania w tej materii. Omówione zostały także czynności egzekucyjne podejmowane przez komornika sądowego m.in. wezwanie dłużnika do zapłaty długu i zawiadomienie wierzyciela o zajęciu. Podjęto również dywagacje na temat terminu określonego w przepisie art. 923 k.p.c. oraz przede wszystkim, jakie skutki procesowe może on wywołać? Ponadto w pracy zwrócono uwagę na kwestię momentu decydującego o skuteczności zajęcia w odniesieniu do różnych podmiotów. Uwzględniając istniejące poglądy oraz opinie w tym temacie, a także występujące problemy, w celu dokonania skutecznego zajęcia niezbędne stało się opracowanie tego problemu w pracy doktorskiej.

Dodatkowo wskazane zostały skutki zajęcia nieruchomości oraz problematyka przyłączenia się kolejnego wierzyciela do egzekucji z nieruchomości wraz z czynnościami, jakie podejmuje komornik sądowy oraz skutkami następującymi dla pozostałych wierzycieli, którzy skierowali egzekucję do nieruchomości dłużnika. W niniejszej pracy opisany został zakres dokonanego zajęcia oraz skutki, jakie za sobą pociąga takie zajęcie, m.in. kwestia rozporządzania zajęтым majątkiem. Przedstawiono również przeanalizowane poszczególne etapy zajęcia i wnioski.

Z uwagi na niejednoznaczne stanowisko doktryny w kwestii właściwości komornika sądowego do prowadzenia egzekucji z nieruchomości i wskazania słuszności jego działania,

Agnieszka Konieczna

mając na uwadze nieprecyzyjny wniosek wierzyciela, objaśnione zostały w pracy czynności, jakie może podjąć komornik sądowy, aby nie narazić się na postępowanie dyscyplinarne oraz czy podejmując czynność zajęcia nieruchomości działa w zakresie prawa.

Zmiany i nowelizacje dokonywane w kodeksie postępowania, cywilnego w części dotyczącej egzekucji z nieruchomości, służą sprawnemu wyegzekwowaniu należności wierzyciela, a obecnie też zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika. W pracy omówiono nowe zasady prowadzenia egzekucji z nieruchomości wraz z możliwymi problemami praktycznymi. Wskazano także nowelizację, która pojawiła się w kodeksie postępowania cywilnego poprzez dodanie nowego przepisu art. 952¹, który wprowadza bardzo ważne ograniczenia w egzekucji z nieruchomości celem poprawy sytuacji dłużnika w sytuacjach kryzysowych m.in. w dobie pandemii.

Problematykę zawartą w niniejszej pracy przeanalizowano kompleksowo, oceniając poszczególne zjawiska z perspektywy: systemowej, historycznej, strukturalnej, funkcjonalnej i prognostycznej. Podstawową zastosowaną przeze mnie metodą empiryczną była obserwacja, która stała się możliwa dzięki lekturze: dokumentów, publikacji naukowych i urzędowych, prasy, wywiadów oraz statystyk. Najczęściej byłam więc obserwatorem wtórnym, choć kilka razy udało mi się zgłębić tajniki obserwacji pierwotnej (np. podczas pracy w sądzie i w kancelarii komornika sądowego). Efekty obserwacji utrzymywałam za pomocą metody opisu zjawisk i zdarzeń jako faktów naukowych. Często korzystałam z pomocniczej metody pomiaru statystycznego. Wreszcie spośród katalogu metod badań teoretycznych przydatna okazała się metoda historyczna. W pracy zastosowano metodę historycznoprawną w celu lepszego zrozumienia tematyki egzekucji z nieruchomości na przestrzeni wieków i kierunków jej rozwoju. Indukcyjny (oddolny) sposób poznania naukowego umożliwił mi klasyfikację pewnych czynności dokonywanych przez komornika i kolejnych etapów na podstawie przesłanek rzeczowych. Metoda dedukcyjna (odgórna) umożliwiła mi natomiast zastosowanie procedury systematyzacji, zwłaszcza przy ocenie metod podejmowanych czynności. W pracy wykorzystałam także metodę weryfikacji postawionych hipotez, a także podstawowe metody ogólnologiczne, czyli analizę, syntezę, metody abstrahowania i uogólnienia. Analityczno-syntetyzujące podejście badawcze, wsparte metodą intuicji, umożliwiło mi również wyciągnięcie istotnych wniosków prognostycznych.

Rozdział pierwszy zatytułowany Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości ukazuje historię dotyczącą zajęcia nieruchomości, a w szczególności jak wyglądała egzekucja przez ostatnie stulecia. Opisane zostały sposoby wszczęcia egzekucji z nieruchomości. W celu zobrazowania wniosku egzekucyjnego przeanalizowano prawidłowy

Magdalena Kowalczyk

wzór wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości. Przedstawione zostały także możliwe rozwiązania zakończenia postępowania przed wszczęciem egzekucji z nieruchomości. W rozdziale tym zwrócono uwagę także na ograniczenia egzekucji z nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego.

Drugi rozdział dotyczy czynności składających się na zajęcie nieruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Omówiono w nim kwestie wezwania dłużnika do zapłaty długu w egzekucji z nieruchomości oraz sytuację małżonka w momencie zajęcia ich wspólnej nieruchomości. W tym miejscu warto zwrócić uwagę na rodzaje obrony praw małżonka w przypadku zajęcia ich wspólnej nieruchomości. Opisany w niniejszym rozdziale został problem zawiadomienia wierzyciela o zajęciu, a także dokonanie przez komornika sądowego wpisu w księdze wieczystej o wszczęciu egzekucji z nieruchomości dłużnika.

Trzeci rozdział dotyczy skutków zajęcia nieruchomości względem dłużnika, wierzyciela oraz nabywcy. Z kolei rozdział czwarty przedstawia kwestię połączenia postępowań egzekucyjnych i przyłączenia kolejnych wierzycieli do egzekucji z nieruchomości. Czy przy umieszczeniu wzmianki na podstawie przepisu art. 927 k.p.c. o zajęciu nieruchomości przez kolejnego wierzyciela, komornik sądowy dokonuje takich samych czynności, jak przy pierwszym zajęciu? W praktyce należy zauważyć, że istnieje problem ze szczegółowym opisem dotyczącym dokonywanych zajęć poprzez komornika na wniosek poszczególnych wierzycieli.

W ostatnim rozdziale – piątym, przedstawiono kwestię zarządu zajętej nieruchomości i skutki dokonanych rozporządzeń nieruchomością przez dłużnika po zajęciu.

Na koniec zamieszczone zostało podsumowanie prowadzonych w pracy doktorskiej rozważań z jednoczesnym wskazaniem niezbędnych zmiany w zakresie egzekucji z nieruchomości dłużnika w sądowym postępowaniu egzekucyjnym.

19.05.2022 Agnieszka Kowiczko