

Spis treści

Noty o autorach	5
Przedmowa	21
Wykaz aktów prawnych i skrótów	23
Rozdział 1. Założenia	29
1.1. Sprawność	29
1.2. Współpraca	31
1.3. Transparentność	32
1.4. Precyzyjne wskazanie obowiązków komornika	33
1.5. Praktyczność	34
1.6. Systematyka i uwzględnienie nowelizacji	34
Rozdział 2. Ogólne zagadnienia egzekucji z nieruchomości	37
2.1. Wstęp	37
2.2. Postępowanie egzekucyjne a egzekucja	37
2.3. Sposób egzekucji pieniężnej	38
2.4. Źródła prawa	39
2.5. Organy egzekucyjne	40
2.5.1. Komornik sądowy	40
2.5.2. Sąd rejonowy	42
2.6. Uczestnicy postępowania egzekucyjnego z nieruchomości	43
2.6.1. Zagadnienia ogólne	43
2.6.2. Wierzyciel	44
2.6.3. Dłużnik	44
2.6.4. Małżonek dłużnika	45
2.6.5. Nadanie klauzuli wykonalności przeciwko małżonkowi dłużnika	47
2.6.5.1. Wprowadzenie	47
2.6.5.2. Forma wniosku i załączniki	47
2.6.5.3. Badanie wniosku	49
2.6.5.4. Rozstrzygnięcie sądu	49
2.6.6. Kurator dla nieobecnego dłużnika	50
2.6.7. Kurator dla spadkobierców dłużnika	52
2.6.8. Kurator dla osoby nieobecnej	53
2.7. Etapy egzekucji z nieruchomości	55
2.8. Wniosek o wszczęcie egzekucji	56

2.8.1. Zagadnienia ogólne	56
2.8.2. Forma wniosku	57
2.8.3. Treść wniosku i konieczne załączniki	57
2.8.4. Braki formalne wniosku	60
2.8.5. Związanie treścią wniosku o wszczęcie postępowania	61
2.8.6. Uiszczanie zaliczek	64
Rozdział 3. Zajęcie nieruchomości	67
3.1. Wstęp	67
3.2. Wezwanie do zapłaty	67
3.3. Obowiązki komornika w związku z zajęciem nieruchomości	68
3.3.1. Wniosek do sądu wieczystoksięgowego	68
3.3.2. Zawiadomienie sądu egzekucyjnego	69
3.3.3. Zawiadomienie wierzyciela	69
3.3.4. Zawiadomienie uczestników	70
3.3.5. Brak konieczności badania kwestii podatku VAT	71
3.4. Chwila zajęcia nieruchomości	71
3.5. Zakres dokonanego zajęcia	72
3.6. Skutki zajęcia nieruchomości	74
3.6.1. Zakaz prowadzenia odrębnej egzekucji	74
3.6.2. Skutki rozporządzenia nieruchomością przez dłużnika po zajęciu	75
3.6.3. Zakaz rozporządzania przedmiotami podlegającymi zajęciu razem z nieruchomością	78
3.6.4. Zakaz obciążania nieruchomości	78
3.6.5. Wpis hipoteki przymusowej po zajęciu nieruchomości	79
3.6.6. Bezskuteczności oddania zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę	80
3.6.7. Czynnosc z zajętej nieruchomości	83
3.7. Zapłata długu przez dłużnika	84
3.8. Ustanie skutków zajęcia	86
3.9. Zarząd zajętej nieruchomości	88
3.9.1. Zagadnienia ogólne	88
3.9.2. Odjęcie zarządu dłużnikowi i ustanowienie zarządcy	89
3.9.3. Zmiana zarządcy po przeprowadzonej licytacji	90
3.9.3.1. Wniosek licytanta (nabywcy <i>in spe</i>) o ustanowienie innego zarządcy przed udzieleniem przybicia	90
3.9.3.2. Wniosek nabywcy (lub uczestnika) o ustanowienie innego zarządcy po udzieleniu przybicia	91
3.9.3.3. Wniosek nabywcy o ustanowienie zarządcą	92
3.9.4. Prawa i obowiązki zarządcy	92
3.9.5. Dochody z nieruchomości	94
3.9.6. Wynagrodzenie zarządcy	95
3.9.7. Odpowiedzialność zarządcy	96
3.9.8. Nadzór nad zarządem nieruchomością	97
Rozdział 4. Rola komornika w postępowaniu wieczystoksięgowym	99
4.1. Wstęp	99
4.2. Wpis do księgi wieczystej informacji o zajęciu	100

4.2.1. Zagadnienia ogólne	100
4.2.2. Legitymacja do złożenia wniosku	101
4.2.3. Forma wniosku i załączniki	102
4.2.4. Opłata od wniosku	104
4.2.5. Przeszkody do uwzględnienia wniosku (art. 897 § 2 k.p.c.)	105
4.2.6. Treść wniosku	106
4.2.7. Rozstrzygnięcie sądu wieczystoksięgowego	107
4.3. Niewłaściwość komornika a wpis do księgi wieczystej	110
4.4. Wpis w księdze wieczystej kolejnego wierzyciela do postępowania egzekucyjnego	111
4.4.1. Zagadnienia ogólne	111
4.4.2. Legitymacja do złożenia wniosku	112
4.4.3. Forma, treść wniosku i konieczne załączniki	113
4.4.4. Rozstrzygnięcie sądu wieczystoksięgowego	115
4.5. Śmierć małżonka dłużnika w toku postępowania egzekucyjnego	116
4.6. Umorzenie postępowania egzekucyjnego a w wpisy w księdze wieczystej	117
4.6.1. Uwagi ogólne	117
4.6.2. Stan prawny dla postępowań egzekucyjnych z nieruchomości wszczętych przed 3 maja 2012 r.	118
4.6.2.1. Błędne założenia ustawodawcy – przyczyna zmiany	118
4.6.2.2. Informacja o zakończeniu postępowania i jej wpływ na nowy wniosek o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji	118
4.6.3. Przepis przejściowy	121
4.6.4. Stan prawny obowiązujący dla postępowań egzekucyjnych z nieruchomości wszczętych po 3 maja 2012 r.	122
4.6.4.1. Obowiązek komornika (art. 924 § 2 k.p.c.)	122
4.6.4.2. Komornik stroną postępowania	122
4.6.4.3. Umorzenie postępowania a jego ukończenie	123
4.6.4.4. Częściowe umorzenie postępowania	124
4.6.4.4.1. Zagadnienia ogólne	124
4.6.4.4.2. Warunkowość wykreślenia wpisu o wszczęciu egzekucji	124
4.6.4.4.3. Dopuszczalność i bezwarunkowość wykreślenia wpisów o przyłączeniu się kolejnych wierzycieli do egzekucji	126
4.6.4.4.4. Częściowe umorzenie i ukończenie postępowania egzekucyjnego prowadzące do całkowitego zakończenia egzekucji z nieruchomości	127
4.6.5. Postępowanie w przedmiocie wykreślenia wpisów informujących o losie postępowania egzekucyjnego	128
4.6.5.1. Legitymacja do złożenia wniosku	128
4.6.5.2. Forma, treść wniosku i załączniki	128
4.6.5.3. Braki formalne wniosku	129
4.6.6. Rozstrzygnięcie sądu wieczystoksięgowego	130
Rozdział 5. Opis i oszacowanie nieruchomości	133
5.1. Uwagi ogólne	133
5.2. Obligatoryjność opisu i oszacowania	133
5.3. Termin sporządzenia opisu i oszacowania	134
5.4. Opis i oszacowanie co do zasady na wniosek	135

5.5. Wniosek o dokonanie opisu i oszacowania	136
5.5.1. Wstęp	136
5.5.2. Forma wniosku	136
5.5.3. Treść wniosku i konieczne załączniki	138
5.5.4. Braki formalne wniosku	140
5.5.5. Skutki braku wniosku o opis i oszacowanie nieruchomości	140
5.6. Obowiązki komornika przy opisie i oszacowaniu nieruchomości	141
5.6.1. Wstęp	141
5.6.2. Zawiadomienie o opisie i oszacowaniu	141
5.6.3. Obwieszczenie o opisie i oszacowaniu	142
5.6.4. Zaskarżalność zawiadomienia o opisie i oszacowaniu	143
5.6.5. Sporządzenie protokołu opisu i oszacowania	144
5.6.5.1. Opis nieruchomości	144
5.6.5.2. Oszacowanie nieruchomości	144
5.6.5.3. Szczegółowa treść opisu i oszacowania	145
5.6.5.4. Opis i oszacowanie nieruchomości a podatek VAT	146
5.6.5.5. Zaskarżalność opisu i oszacowania	149
5.6.5.6. Uprawnienie się opisu i oszacowania	152
5.6.5.7. Dodatkowy opis i oszacowanie	152
5.7. Wydzielenie do sprzedaży części nieruchomości dłużnika	153
5.7.1. Zagadnienia ogólne	153
5.7.2. Czynności w odniesieniu do wydzielonej części nieruchomości	154
5.7.3. Wydzielona część nieruchomości a uproszczona egzekucja	154
5.8. Uprawnienia z ubezpieczenia nieruchomości	155
5.9. Ustalanie terminu licytacji	156
Rozdział 6. Przejęcie nieruchomości rolnej przed licytacją	159
Rozdział 7. Obwieszczenie o licytacji	163
7.1. Wniosek o wyznaczenie terminu licytacji	163
7.2. Treść obwieszczenia o licytacji	163
7.3. Umieszczenie w obwieszczeniu o licytacji informacji o podatku VAT	164
7.4. Obwieszczenie o licytacji	167
7.5. Doręczenie obwieszczenia o licytacji	169
7.5.1. Doręczenie obwieszczenia o licytacji uczestnikom postępowania	169
7.5.2. Doręczenie obwieszczenia o licytacji podmiotom publicznym	169
7.6. Zaskarżalność obwieszczenia o licytacji	172
7.7. Przekazanie akt sądowi celem należytej kontroli przebiegu licytacji	173
Rozdział 8. Warunki licytacyjne i przebieg licytacji	177
8.1. Warunki przystąpienia do licytacji	177
8.1.1. Złożenie rękojmi	177
8.1.2. Zwolnienie od rękojmi	178
8.1.3. Zwolnienie od kosztów sądowych wierzyciela a obowiązek uiszczenia rękojmi	183
8.2. Wyłączenie od udziału w licytacji	184
8.3. Pełnomocnictwo do udziału w licytacji	185
8.4. Problematyka nabywania nieruchomości przez cudzoziemców	187

8.4.1. Wstęp	187
8.4.2. Definicja cudzoziemca	187
8.4.3. Wyjątki od obowiązku przedstawienia zezwolenia	188
8.4.3.1. Wstęp	188
8.4.3.2. Strefa nadgraniczna oraz grunty rolne powyżej 1ha	189
8.4.3.3. Cudzoziemcy uprzywilejowani (art. 8 ust. 2 u.n.n.c.)	190
8.4.3.4. Reguła ogólna (art. 8 ust. 1 u.n.n.c.)	190
8.4.3.5. Reguła dotycząca cudzoziemców uprzywilejowanych (art. 8 ust. 2, 2a i 2b u.n.n.c.)	192
8.4.4. Wniosek o wydanie zezwolenia	193
8.4.5. Warunki wydania zezwolenia	194
8.4.6. Termin wydania zezwolenia	195
8.4.7. Treść i ważność zezwolenia	195
8.4.8. Promesa zezwolenia	195
8.4.9. Udział w licytacji cudzoziemca	195
8.4.9.1. Wstęp	195
8.4.9.2. Wystarczy promesa zezwolenia	196
8.4.9.3. Konsekwencje braku przedstawienia zezwolenia	196
8.4.9.4. Udział w przetargu małżonka, którego współmałżonek jest cudzoziemcem nieposiadającym zezwolenia na nabycie nieruchomości	198
8.5. Licytacja	198
8.5.1. Wstęp	198
8.5.2. Wywołanie licytacji	199
8.5.3. Ustalanie obecności i zbieranie informacji na potrzeby toku licytacji	199
8.5.4. Podanie informacji o przedmiocie i warunkach licytacji	201
8.5.5. Przebieg licytacji	204
8.5.6. Skargi w toku licytacji	205
8.5.7. Skargi po zamknięciu licytacji	206
8.5.8. Wysłuchanie przez sędziego	206
8.5.9. Zatrzymanie i zwrot rękojmi	207
Rozdział 9. Przybicie	209
9.1. Uwagi ogólne	209
9.2. Odroczenie ogłoszenia postanowienia o przybiciu	209
9.3. Wstrzymanie wydania postanowienia co do udzielenia przybicia	210
9.4. Redakcja postanowienia o przybiciu	210
9.5. Postanowienie o przybiciu (summa odszkodowania ubezpieczeniowego – art. 966 k.p.c.)	212
9.6. Postanowienie o przybiciu (obojętność dla podatku VAT)	213
9.7. Zaskarżalność postanowienia o przybiciu	216
9.8. Wniosek o wyznaczenie drugiej licytacji	217
9.9. Nieskuteczność drugiego terminu licytacji – umorzenie postępowania	218
Rozdział 10. Przejęcie praw w związku z nieskuteczną licytacją	221
10.1. Wstęp	221
10.2. Nieskuteczność pierwszego terminu licytacji – przejęcie prawa	221
10.3. Nieskuteczność drugiego terminu licytacji – przejęcie prawa	223

10.4. Wniosek o przejęcie – termin i wskazywanie ceny	225
10.5. Procedura rozpoznawania wniosku o przejęcie	227
10.6. Analiza przepisu art. 1025 k.p.c. podstawą dla strategii wierzyciela	228
Rozdział 11. Czynności sądu po udzieleniu przybicia,	
a przed przysądzeniem własności nieruchomości	231
11.1. Wezwanie do zapłaty reszty ceny nabycia	231
11.2. Wezwanie do zapłaty sumy odszkodowania ubezpieczeniowego art. 966 k.p.c.)	232
11.3. Dłuższy termin uiszczenia ceny nabycia	232
11.4. Zapłata przelewem bankowym lub przekazem pocztowym	235
11.5. Problem terminu „gotówka” w art. 1003 k.p.c.	236
11.6. Wezwanie do uiszczenia opłaty sądowej	238
11.7. Brak spełnienia warunków licytacyjnych – utrata skutków przybicia i rękojmi	239
11.8. Zaliczenie wierzytelności na poczet ceny nabycia	241
11.8.1. Forma i treść wniosku	242
11.8.2. Termin złożenia wniosku	244
11.8.3. Tryb rozpoznania wniosku	245
11.8.4. Błędne zaliczenie wierzytelności – wezwania i rygor	246
11.8.5. Zaliczenie wierzytelności a podatek VAT	250
11.8.6. Zaliczenie wierzytelności a suma odszkodowania ubezpieczeniowego (art. 966 k.p.c.)	252
Rozdział 12. Przysądzenie własności nieruchomości	
12.1. Uwagi ogólne	253
12.2. Redakcja postanowienia o przysądzeniu	254
12.3. Brak konieczności wyodrębnienia wartości podatku VAT w sentencji	255
12.4. Zaskarżalność postanowienia o przysądzeniu	256
12.5. Skutki postanowienia o przysądzeniu	257
12.5.1. Wstęp	257
12.5.2. Przeniesienia prawa własności	258
12.5.3. Ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej	258
12.5.4. Wprowadzenie nabywcy w posiadanie	260
12.5.5. Pożytki i daniny publiczne	263
12.5.6. Wygaśnięcie praw i roszczeń ciężących na nieruchomości	264
12.5.6.1. Wstęp	264
12.5.6.2. Zasada	265
12.5.6.3. Wyjątki od zasady	266
12.5.6.4. Obciążenia zawsze przechodzące na nabywcę	266
12.5.6.5. Obciążenia mogące przechodzić na nabywcę	267
12.5.6.6. Służebność gruntowa (art. 1001 k.p.c.)	270
12.5.6.7. Najem i dzierżawa	272
12.5.7. Wykreślenie wpisów obciążających nieruchomość	276
12.5.8. Brak możliwości unieważnienia nabycia lub obniżenia ceny	277
12.5.9. Wierzytelność ubezpieczeniowa	278
12.6. Obowiązek informacji	279

Rozdział 13. Podział sumy uzyskanej z egzekucji	281
13.1. Zagadnienia ogólne	281
13.2. Projekt planu podziału	282
13.2.1. Uwagi wstępne	282
13.2.2. Cel projektu planu podziału	283
13.2.3. Sąd inicjatorem	283
13.2.4. Wniosek o przyspieszenie sporządzenia planu	285
13.2.5. Zakreślenie terminu sporządzenia projektu	285
13.2.6. Wytyczne sądu dla komornika istotne dla redakcji projektu planu podziału	286
13.2.6.1. Wstęp	286
13.2.6.2. Data uprawomocnienia postanowienia o przysądzeniu własności	286
13.2.6.3. Wskazanie konkretnej daty obliczeń dla świadczeń powtarzających się oraz kursów walut	287
13.2.6.4. Wysokość opłaty sądowej	288
13.2.6.5. Wysokość wydatków poniesionych przez sąd w sprawach osób zwolnionych od kosztów sądowych	288
13.2.6.6. Dane do obliczenia odsetek od ceny nabycia	289
13.2.6.7. Dane dotyczące odsetek z lokat w banku komercyjnym	290
13.2.6.8. Dane dotyczące nadwyżki dochodów uzyskanych w toku zarządu nieruchomością	290
13.2.7. Forma projektu planu podziału	291
13.2.8. Niezbędne załączniki	291
13.2.8.1. Wstęp	291
13.2.8.2. Komunikat NBP dotyczący kursu waluty obcej	291
13.2.8.3. Tabele wyliczające wysokość odsetek	292
13.2.9. Treść planu podziału	292
13.2.9.1. Wstęp	292
13.2.9.2. Uwzględnienie 5 zasadniczych elementów treści planu	293
13.2.9.3. Uwzględnienie przepisów przejściowych	293
13.2.9.4. Wskazanie daty sporządzenia projektu planu podziału	294
13.2.9.5. Wyodrębnienie wartości podatku VAT z kwoty podlegającej podziałowi	295
13.3. Brak możliwości zaskarżenia projektu planu podziału	296
13.4. Zakończenie przez komornika postępowania egzekucyjnego z nieruchomości oraz ustalanie kosztów postępowania	297
13.5. Zatwierdzanie przez sąd planu podziału, zmiana lub uzupełnianie planu	300
13.5.1. Zasada zatwierdzanie planu	300
13.5.2. Termin do zatwierdzenia planu lub modyfikacji	300
13.5.3. Forma rozstrzygnięcia sądu	301
13.5.4. Opłata sądowa	302
13.5.5. Treść planu podziału – wyodrębnienie 5 elementów	302
13.5.6. Analiza elementu I – suma ulegająca podziałowi	303
13.5.6.1. Wstęp	303
13.5.6.2. Cena wylicytowana na przetargu, bądź wskazana przy przejęciu nieruchomości	303
13.5.6.3. Nadwyżka dochodów uzyskanych w toku zarządu nieruchomością (art. 941 k.p.c.)	304

13.5.6.4. Wskazanie wartości ubezpieczenia	305
13.5.6.5. Wartość rękojmi, gdy powiększa ona sumę uzyskaną z egzekucji	306
13.5.6.6. Odsetki od sumy podlegającej podziałowi	307
13.5.6.6.1. Wstęp	307
13.5.6.6.2. Znaczenie przepisu przejściowego	307
13.5.6.6.3. Regulacja do postępowań wszczętych przed 3 maja 2012 r.	308
13.5.6.6.4. Regulacja do postępowań wszczętych po 3 maja 2012 r.	310
13.5.6.7. Wyodrębnienie wartości podatku VAT	312
13.5.7. Analiza elementu 2 – wierzytelności i prawa osób uczestniczących w planie podziału.....	313
13.5.7.1. Wstęp	313
13.5.7.2. Wierzytelności	314
13.5.7.3. Prawa osób uczestniczących w planie podziału	315
13.5.7.3.1. Krąg uczestników planu podziału	315
13.5.7.3.2. Udział wierzycieli hipotecznych	315
13.5.7.3.3. Udział wierzycieli innych niż prowadzący egzekucję (art. 1036 k.p.c.)	316
13.5.7.3.4. Przedstawienie tytułu wykonawczego przez wierzyciela hipotecznego	318
13.5.7.3.5. Udział uprzywilejowanych organów publicznych (art. 954 pkt. 2 k.p.c.)	318
13.5.7.3.6. Udział organów egzekucyjnych z tytułu kosztów postępowania	320
13.5.7.3.7. Wierzyciele z art.1036 ¹ k.p.c.	320
13.5.7.4. Zasady obliczania planu z art. 1024 § 2 k.p.c.	321
13.5.8. Analiza elementu 3 – sumy, jakie przypadają każdemu z uczestników planu podziału	322
13.5.8.1. Zasady zaspakajania wierzycieli	322
13.5.8.2. Zakres zaspakajania należności	324
13.5.8.3. Poszczególne kategorie zaspokojenia wierzycieli	326
13.5.8.3.1. Kategoria 1 – koszty egzekucyjne	326
13.5.8.3.2. Kategoria 2 – Należności alimentacyjne	332
13.5.8.3.3. Kategoria 3 – Należności za pracę, renty z tytułu odszkodowania za spowodowanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci oraz koszty pogrzebu dłużnika	334
13.5.8.3.4. Kategoria 4 – Należności zabezpieczone hipoteką morską lub przywilejem na statku morskim	338
13.5.8.3.5. Kategoria poprzedzająca kategorię 5 (wyłącznie przy egzekucji w stosunku do spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu)	339
13.5.8.3.6. Kategoria 5 – Należności zabezpieczone hipotecznie lub zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym albo korzystające z ustawowego pierwszeństwa oraz prawa, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów wniosku o dokonanie takiego wpisu	341
13.5.8.3.6.1. Wstęp	341
13.5.8.3.6.2. Należności zabezpieczone hipotecznie	341

13.5.8.3.6.2.1. Uwagi ogólne	341
13.5.8.3.6.2.2. Zagadnienie hipoteki przymusowej	342
13.5.8.3.6.2.3. Hipoteka umowna. Wprowadzenie tzw. nowej hipoteki	343
13.5.8.3.6.3. Znaczenie przepisu przejściowego	344
13.5.8.3.6.4. Postępowania egzekucyjne wszczęte przed 20 lutego 2011 r.	345
13.5.8.3.6.5. Postępowania egzekucyjne wszczęte po 20 lutego 2011 r.	348
13.5.8.3.6.6. Przeliczenie hipoteki wyrażonej w walucie obcej	351
13.5.8.3.6.7. Należności zabezpieczone zastawem zwykłym, rejestrowym i skarbowym	352
13.5.8.3.6.8. Należności korzystające z ustawowego pierwszeństwa	354
13.5.8.3.7. Prawa ciężące na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji	354
13.5.8.3.8. Kategoria 6 – Należności za pracę niezaspokojone w kolejności trzeciej	355
13.5.8.3.9. Kategoria 7 – Należności, do których stosuje się przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, o ile nie zostały zaspokojone w kolejności piątej	355
13.5.8.3.10. Kategoria 8 – Należności zabezpieczone prawem zastawu lub które korzystały z ustawowego pierwszeństwa niewymienionego w kolejnościach wcześniejszych	356
13.5.8.3.11. Kategoria 9 – Należności wierzycieli, którzy prowadzili egzekucję	357
13.5.8.3.12. Kategoria 10 – Inne należności	358
13.5.8.3.13. Kategoria z art. 1025 § 2 k.p.c. – kary pieniężne oraz grzywny sądowe i administracyjne	360
13.5.8.3.14. Kategoria z art. 1025 § 5 k.p.c. – od dnia 1 stycznia 2016 r.	362
13.5.8.4. Podział sumy uzyskanej ze sprzedaży kilku nieruchomości (art. 1026 § 3 k.p.c.)	362
13.5.8.5. Odmowa zaspokojenia należności	365
13.5.8.6. Zwrot nadwyżki z planu podziału dłużnikowi	365
13.5.9. Analiza elementu 4 – sumy, które mają być wypłacone lub pozostawione na rachunku depozytowym	366
13.5.10. Analiza elementu 5 – prawa, które wygasły wskutek przysądzenia własności	367
13.5.11. Plan podziału jako tytuł egzekucyjny	368
13.5.11.1. Zobowiązanie nabywcy do uzupełnienia ceny nabycia	368
13.5.12. Czynności po rozstrzygnięciu w przedmiocie planu podziału	370
13.6. Zaskarżalność planu podziału	370
13.6.1. Zarzuty do planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji	370
13.6.2. Zażalenie na zatwierdzenie planu podziału przez sąd	373
 Rozdział 14. Wykonanie planu podziału.	
Czynności po uprawomocnieniu się planu podziału	375
14.1. Zlecenie wypłaty kwot wskazanych w planie podziału	375
14.2. Zlecenie wypłaty komornikowi wartości podatku VAT	375
14.3. Inne czynności sądu	376

Rozdział 15. Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości	377
15.1. Wprowadzenie	377
15.2. Zawiadomienie o zajęciu i jego zakres	378
15.3. Zarząd ułamkową częścią nieruchomości	378
15.4. Opis i oszacowanie części nieruchomości	379
15.5. Wygaśnięcie praw i roszczeń ciężających na udziale	379
15.5.1. Wstęp	379
15.5.2. Zasada	380
15.5.3. Wyjątki od zasady	381
15.5.3.1. Obciążenia zawsze przechodzące na nabywcę	381
15.5.3.2. Obciążenia mogące przejść na nabywcę	381
15.5.4. Utrzymanie hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności	382
Rozdział 16. Egzekucja z użytkowania wieczystego	383
16.1. Wprowadzenie	383
16.2. Zajęcie użytkowania wieczystego	384
16.3. Zakres zajęcia	384
16.4. Zawieszenie i podjęcie postępowania egzekucyjnego	385
16.5. Opis i oszacowanie użytkowania wieczystego	386
16.6. Przysądzenie prawa użytkowania wieczystego	387
Rozdział 17. Uproszczona egzekucja z nieruchomości	389
17.1. Wstęp	389
17.2. Przedmiot postępowania	390
17.3. Odrębny sposób egzekucji – na wniosek, nie z urzędu	391
17.4. Wszczęcie postępowania	392
17.5. Opis i oszacowanie nieruchomości	394
17.6. Piecza nad nieruchomością po jej zajęciu	396
17.7. Zmiana sposobu prowadzenia egzekucji z nieruchomości	396
17.7.1. Przejście z egzekucji uproszczonej na zwykłą	396
17.7.2. Brak przejścia ze zwykłej egzekucji z nieruchomości na uproszczoną	397
17.8. Przyłączenie się kolejnych wierzycieli do postępowania egzekucyjnego	398
17.9. Sprzedaż nieruchomości	399
17.9.1. Uwagi ogólne	399
17.9.2. Sprzedaż z wolnej ręki	399
17.9.2.1. Uwagi wstępne	399
17.9.2.2. Dopuszczalność sprzedaży z wolnej ręki	400
17.9.2.3. Termin początkowy i końcowy dla sprzedaży z wolnej ręki	401
17.9.2.4. Ustalenie trybu wyszukiwania nabywcy	401
17.9.2.5. Zawiadomienia uczestników o sprzedaży	402
17.9.2.6. Postępowanie przed komornikiem	402
17.9.2.7. Postępowanie przed sądem	403
17.9.3. Sprzedaż licytacyjna	404
17.9.3.1. Uwagi wstępne	404
17.9.3.2. Zawiadomienie o licytacji	404
17.9.3.3. Wyłączenie od udziału w licytacji	405
17.9.3.4. Uiszczenie rękojmi	406
17.9.3.5. Przebieg licytacji	406

17.9.3.6. Przybicie i skutki jego zaskarżenia	407
17.9.3.7. Wypełnianie warunków licytacyjnych	408
17.9.3.8. Zrzeczenie się nabycia nieruchomości przez licytanta	409
17.10. Przejęcie praw w związku z niedojściem do skutku licytacji	411
17.11. Przysądzenie własności nieruchomości	412
17.12. Zaskarżenie postanowienia o przysądzeniu	413
17.13. Podział sumy uzyskanej z egzekucji	414
17.13.1. Zagadnienia ogólne	414
17.13.2. Zaskarżalność planu podziału	415
17.13.3. Zażalenie na zatwierdzenie przez sąd planu podziału	417
17.14. Wykonanie planu podziału	418
17.15. Umorzenie postępowania z uwagi na nieskuteczną egzekucję. Wszczęcie nowego postępowania egzekucyjnego	418
Rozdział 18. Ogólne zagadnienia podatkowe	
dotyczące egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości	421
18.1. Podatek VAT w egzekucji z nieruchomości – słowo wstępne	421
18.1.1. Charakterystyka podatku VAT	421
18.1.2. Wysokość podatku VAT	423
18.2. Postulat współpracy organów egzekucyjnych i podatkowych	423
18.2.1. Wstęp	423
18.2.2. Przyczyny współpracy	424
18.2.3. „Źródło” postulatu współpracy	425
18.2.4. Podstawowe trzy płaszczyzny współpracy	426
18.3. Komornik jako płatnik podatku VAT	429
18.3.1. Podstawa prawna	429
18.3.2. Instytucja płatnik podatku	429
18.3.3. Konstytucyjna kontrola	430
18.3.4. Wyjaśnienia Sądu Najwyższego	432
18.3.5. Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej	435
18.3.6. Skarga Krajowej Rady Komorniczej do Komisji Europejskiej	445
18.3.7. Podsumowanie obowiązujących przepisów	447
18.4. Obowiązki płatnika podatku VAT	448
18.5. Ustalenia prawnopodatkowe komornika	449
18.5.1. Wstęp	449
18.5.2. Optymalny czas rozpoczęcia ustaleń	449
18.5.3. Informacja podatkowa w obwieszczeniu o licytacji – argumenty	450
18.5.4. Sposoby ustaleń komornika – uwagi ogólne	452
18.6. Samodzielne ustalenia komornika w zakresie podatku VAT	452
18.6.1. Wstęp	452
18.6.2. Pozyskiwanie wiadomości od dłużnika	453
18.6.3. Pozyskiwanie informacji od Naczelnika Urzędu Skarbowego	455
18.6.4. Pozyskiwanie informacji z innych źródeł	458
18.6.5. Kolejność samodzielnych ustaleń	459
18.6.6. Wynik samodzielnych ustaleń komornika	462
18.7. Wystąpienie komornika o interpretację podatkową	462
18.7.1. Wstęp	462
18.7.2. Legitymacja komornika	464

18.7.3. Forma i treść wniosku	464
18.7.4. Opłata	466
18.7.5. Adresat wniosku o wydanie interpretacji podatkowej	467
18.7.6. Przebieg postępowania	467
18.7.6.1. Wstęp	467
18.7.6.2. Strony postępowania	469
18.7.6.3. Wynik postępowania	469
18.7.6.4. Doręczanie interpretacji	471
18.7.6.5. Znaczenie interpretacji indywidualnej	471
18.7.6.6. Działania komornika w sytuacji kwestionowania interpretacji indywidualnej uzyskanej przez niego przez stronę postępowania egzekucyjnego	476
18.7.6.7. Milcząca interpretacja	478
18.7.6.8. Zaskarżalność indywidualnej interpretacji podatkowej	479
18.7.6.8.1. Legitymacja komornika	479
18.7.6.8.2. Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa	480
18.7.6.8.2.1. Formalna dopuszczalność	480
18.7.6.8.2.2. Realna celowość	480
18.7.6.8.2.3. Forma i treść wezwania do usunięcia naruszenia prawa	481
18.7.6.8.2.4. Odpowiedź organu na wezwanie	481
18.7.6.8.3. Skarga do sądu administracyjnego	482
18.7.6.8.3.1. Formalna dopuszczalność	482
18.7.6.8.3.2. Realna celowość	483
18.7.6.8.3.3. Forma i treść skargi	484
18.7.6.8.4. Strony postępowania sądownoadministracyjnego	485
18.7.6.8.5. Rozstrzygnięcie sądu administracyjnego	485
18.7.6.8.6. Skarga kasacyjna do NSA	486
18.8. Mechanizm obrony stron postępowania przed ustaleniami prawnopodatkowymi komornika	487
18.8.1. Wstęp	487
18.8.2. Podważanie samodzielnych ustaleń komornika	487
18.8.3. Podważanie interpretacji indywidualnej otrzymanej przez komornika – ograniczenia i możliwości	489
18.8.3.1. Uwagi ogólne	489
18.8.3.2. Ograniczenia działania stron przy podważaniu interpretacji otrzymanej przez komornika	489
18.8.3.2.1. Brak legitymacji stron postępowania egzekucyjnego do wniesienia skargi na interpretację podatkową otrzymaną przez komornika	489
18.8.3.2.2. Brak legitymacji wierzycieli, którzy nie mają statusu czynnych podatników podatku VAT do wystąpienia o wydanie interpretacji indywidualnej	494
18.8.3.2.3. Stosunek interpretacji indywidualnej uzyskanej przez stronę postępowania egzekucyjnego do interpretacji podatkowej otrzymanej przez komornika	494
18.8.3.2.3.1. Dłużnik jako ubiegający się o interpretację indywidualną	494

18.8.3.2.3.2. Wierzyciel mający status czynnego podatnika podatku VAT jako ubiegający się o interpretację indywidualną	495
18.8.3.2.3.3. Interpretacja indywidualna strony a interpretacja indywidualna komornika	496
18.8.3.2.4. Brak możliwości zwrócenia się do sądu egzekucyjnego z wnioskiem o wystąpienie o indywidualną interpretację podatkową	496
18.8.3.2.5. Brak możliwości kwestionowania w drodze skargi na czynność komornika interpretacji podatkowej uzyskanej przez komornika	497
18.8.3.2.6. Brak możliwości merytorycznej oceny indywidualnej interpretacji podatkowej przez sąd egzekucyjny	498
18.8.3.3. Możliwości podważania interpretacji uzyskanej przez komornika	500
18.8.3.3.1. Uwagi ogólne	500
18.8.3.3.2. Pomoc komornikowi przy zaskarżeniu przez niego do sądu administracyjnego otrzymanej interpretacji indywidualnej	501
18.8.3.3.3. Sposoby merytorycznego podważania interpretacji indywidualnej	
18.8.3.3.3.1. Zwrócenie się do Prokuratora lub Rzecznika Praw Obywatelskich o zaskarżenie interpretacji podatkowej	502
18.8.3.3.3.2. Zainicjowanie próby zmiany interpretacji podatkowej z urzędu	503
18.9. Rozliczenie podatku przez komornika	504
18.9.1. Początek terminu do rozliczenia podatku	504
18.9.2. Wystawienie przez komornika faktury dokumentującej sprzedaż nieruchomości	506
18.9.3. Termin wystawienia faktury przez komornika	508
18.9.4. Działania komornika po wystawieniu faktury	509
18.10. Problematyka nadpłaty i nadwyżki podatku	510
18.10.1. Uwagi wstępne	510
18.10.2. Wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku VAT	510
18.10.3. Deklaracja podatkowa dłużnika jako podstawa wszczęcia postępowania podatkowego	513
18.10.4. Wniosek dłużnika o zwrot nadwyżki podatku nadliczonego nad należnym	513
18.11. Odpowiedzialność prawnopodatkowa komornika	515
18.11.1. Wstęp	515
18.11.2. Podstawa prawna	515
18.11.3. Wina podatnika wyłącza odpowiedzialność płatnika	517
18.11.4. Racjonalność jako kierunek wykładni art. 30 o.p.	518
18.11.5. Brak odpowiedzialności płatnika (komornika) za przedstawione przez podatnika rozliczenie podatku za dany okres	521
Bibliografia	523