

**Egzekucja
z nieruchomości oraz
postępowanie o podział
uzyskanej w jej toku sumy**

Maciej Klonowski

**Egzekucja
z nieruchomości oraz
postępowanie o podział
uzyskanej w jej toku sumy**

Maciej Klonowski

*Mojej Żonie Jolancie oraz dzieciom dedykuję –
bez ich cierpliwości i wyrozumiałości
książka ta nigdy by nie powstała...*

Recenzent: dr hab. Ireneusz Wolwiak

Redaktor prowadząca: Izabela Pałasz-Alwasiak

Wydawca



Currenda Sp. z o.o.
al. Niepodległości 703A
81-853 Sopot
tel./faks: 58 550 38 75
www.sklep.currenda.pl

© Copyright by
Currenda Spółka z o.o.

ISBN: 978-83-65966-71-1

Sopot 2024

Spis treści

Wykaz najważniejszych skrótów	15
Wprowadzenie	17
Rozdział I. Postępowanie egzekucyjne. Zagadnienia	
teoretycznoprawne i podstawowe pojęcia.....	19
1. Rozwój przepisów o egzekucji roszczeń cywilnoprawnych w prawie polskim	19
1.1. Kodyfikacja prawa egzekucyjnego w II Rzeczypospolitej	19
1.2. Prawo egzekucyjne w okresie powojennym	20
1.3. Prawo egzekucyjne po 1989 roku	21
2. Przepisy intertemporalne w postępowaniu egzekucyjnym	22
2.1. Uwagi ogólne	22
2.2. Zasada aktualności	24
2.3. Zasada kontynuacji	25
2.4. Zasady intertemporalne przyjęte w ramach zmian przepisów o postępowaniu egzekucyjnym	26
3. Pojęcie postępowania egzekucyjnego, jego cel i funkcja	29
3.1. Uwagi wstępne	29
3.2. Przedmiot i cel postępowania cywilnego	29
3.3. Postępowanie cywilne a postępowanie egzekucyjne	30
3.4. Egzekucja a postępowanie egzekucyjne	32
3.5. Istota, cel i przedmiot postępowania egzekucyjnego	34
3.5.1. Historyczny rozwój poglądów doktryny	34
3.5.2. Istota i cel egzekucji – podsumowanie	36
3.6. Pojęcie tytułu wykonawczego	37
3.6.1. Kształtowanie się pojęcia tytułu wykonawczego w okresie powojennym	37
3.6.2. Tytuł egzekucyjny a tytuł wykonawczy – propozycja definicji	39
3.6.2.1. Tytuł egzekucyjny	39
3.6.2.2. Tytuł wykonawczy	40
3.7. Istota i cel egzekucji – próba rekapitulacji	43
3.7.1. Egzekucja – propozycje definicji	43
3.7.2. Definicja postępowania egzekucyjnego	49
4. Zasady postępowania egzekucyjnego	50
4.1. Pojęcie zasad prawa w nauce postępowania cywilnego	50
4.2. Katalog zasad postępowania egzekucyjnego w świetle poglądów doktryny	52
4.3. Zasady postępowania egzekucyjnego – podsumowanie i propozycje	56
4.3.1. Naczelné zasady postępowania egzekucyjnego	56
4.3.2. Zasada legalizmu (praworządności)	56

4.3.3. Zasada dyspozycyjności.....	58
4.3.4. Zasada równouprawnienia stron	59
4.3.5. Zasada zakazu nadużywania prawa procesowego/egzekucyjnego	60
4.3.6. Zasada inicjatywy procesowej.....	63
4.3.7. Zasada humanitaryzmu (nieobciążania dłużnika ponad potrzebę).....	64
4.3.8. Zasada jawności postępowania egzekucyjnego	66
 Rozdział II. Nieruchomość jako przedmiot egzekucji –	
podstawowe zagadnienia konstrukcyjne	69
1. Wstęp.....	69
2. Rodzaj a sposób egzekucji	70
2.1. Zagadnienia wstępne	70
2.2. Rodzaje egzekucji ze względu na jej przedmiot.....	71
2.3. Rodzaje egzekucji ze względu na charakter dochodzonych roszczeń.....	73
2.4. Pojęcie sposobu egzekucji	75
2.5. Pojęcie środka egzekucyjnego.....	77
3. Przedmiot egzekucji z nieruchomości.....	78
3.1. Zagadnienia wstępne	78
3.2. Nieruchomość jako przedmiot egzekucji	79
3.2.1. Uwagi ogólne	79
3.2.2. Pojęcie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym a prawo rzeczowe	80
3.2.3. Nieruchomość w postępowaniu egzekucyjnym – ujęcie funkcjonalne	87
3.3. Zespół nieruchomości jako przedmiot egzekucji.....	91
3.4. Przedmioty i prawa majątkowe podlegające zajęciu wraz z nieruchomością....	95
4. Nieruchomość jako przedmiot obciążeń i ich wpływ na prowadzoną egzekucję	98
4.1. Własność nieruchomości	98
4.2. Prawa na rzeczy cudzej jako przedmiot obciążenia hipotecznego	101
4.2.1. Pojęcie praw na rzeczy cudzej oraz ich klasyfikacja.....	101
4.2.2. Użytkowanie wieczyste	103
4.2.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	105
5. Ustrój ksiąg wieczystych a egzekucja z nieruchomości	113
5.1. Zagadnienia wstępne	113
5.2. Funkcja i organizacja ksiąg wieczystych.....	114
5.3. Zasady materialnego prawa ksiąg wieczystych a egzekucja z nieruchomości.....	115
6. Hipoteka a postępowanie egzekucyjne z nieruchomości	121
6.1. Istota i treść hipoteki.....	121
6.2. Ogólne zasady dotyczące hipoteki.....	124
6.2.1. Zasada szczególności hipoteki	124
6.2.2. Zasada akcesoryjności.....	127
6.2.3. Zasada niepodzielności hipoteki	128
6.3. Rodzaje hipotek	128

Rozdział III. Egzekucja z nieruchomości i jej fazy	133
1. Zagadnienia teoretyczne	133
1.1. Uwagi ogólne	133
1.2. Egzekucja z nieruchomości i jej fazy w okresie międzywojennym	135
1.3. Stadia egzekucji w nauce polskiej po 1945 roku	138
1.4. Zasada jedności egzekucji z nieruchomości	144
2. Uczestnicy egzekucji z nieruchomości	147
2.1. Zagadnienia ogólne	147
2.2. Uczestnicy postępowania egzekucyjnego z nieruchomości	151
2.2.1. Pierwsza faza egzekucji z nieruchomości	152
2.2.2. Opis i oszacowanie	153
2.2.3. Licytacja i postępowanie o udzielenie przybicia	154
2.2.4. Przysądzenie własności	154
3. Fazy egzekucji z nieruchomości – zagadnienia szczegółowe	155
3.1. Zajęcie nieruchomości	155
3.1.1. Zakres zajęcia	155
3.1.2. Wszczęcie egzekucji, moment zajęcia nieruchomości i jego skutki	156
3.1.3. Pozaegzekucyjne zbycie nieruchomości i jego skutki	158
3.1.4. Sytuacja prawna wierzyciela pauliańskiego	160
3.1.5. Zarząd zajętą nieruchomością	169
3.1.5.1. Uwagi ogólne	169
3.1.5.2. Problematyka dochodów z zarządu	171
3.1.5.3. „Mały plan podziału”	176
3.1.6. Szczególne regulacje dotyczące zajęcia w przypadku egzekucji z ułamkowej części nieruchomości oraz użytkowania wieczystego	177
3.2. Opis i oszacowanie	180
3.2.1. Cel i funkcja opisu i oszacowania	180
3.2.2. Przygotowanie opisu i oszacowania	181
3.2.3. Treść protokołu opisu i oszacowania i sposób dokonywania ustaleń	184
3.2.4. Wyłączenie części nieruchomości na licytację	194
3.2.5. Dodatkowy opis i oszacowanie	195
3.2.6. Zaskarżenie opisu i oszacowania	197
3.2.7. Odmienności w zakresie egzekucji z ułamkowej części nieruchomości i z użytkowania wieczystego	197
3.2.8. Opis i oszacowanie w toku uproszczonej egzekucji z nieruchomości	198
3.3. Licytacja i inne postacie egzekucyjnego zbycia nieruchomości	199
3.3.1. Wyznaczenie terminu licytacji	199
3.3.2. Przesłanki odstąpienia od licytacji lub zniesienia jej terminu	203
3.3.3. Warunki przystąpienia do licytacji	204
3.3.4. Cena wywołania i problem praw podlegających zaliczeniu na cenę nabycia	207
3.3.5. Przebieg przetargu	208
3.3.6. Następstwa bezskutecznej licytacji	210
3.3.7. Sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej	214
3.3.7.1. Przygotowanie e-licytacji	214

3.3.7.2. Warunki udziału w przetargu	217
3.3.7.3. Przebieg przetargu	221
3.3.7.4. Nadzór sądu nad e-licytacją i postanowienie o udzieleniu przybicia	222
3.3.8. Sprzedaż nieruchomości w toku uproszczonej egzekucji z nieruchomości	224
3.4. Przybicie	231
3.4.1. Przybicie nieruchomości na rzecz nabywcy licytacyjnego	231
3.4.2. Odmowa udzielenia przybicia i jej skutki	233
3.4.3. Skutki przybicia i jego wpływ na zarząd nieruchomością	234
3.4.4. Zaskarżenie postanowienia o udzieleniu przybicia	236
3.5. Przysądzenie własności	238
3.5.1. Podstawy przysądzenia własności i zakres kognicji sądu	238
3.5.2. Skutki przysądzenia własności	241
4. Podsumowanie	242

Rozdział IV. Postępowanie o podział sumy uzyskanej z egzekucji.

Struktura i funkcja postępowania podziałowego	245
1. Funkcja postępowania podziałowego	245
1.1. Charakterystyka postępowania podziałowego	245
1.1.1. Uwagi wstępne	245
1.1.2. Postępowanie podziałowe w ogólności a podział sumy uzyskanej z egzekucji.....	246
1.1.3. Ogólna charakterystyka postępowania o podział sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości.....	250
1.2. Pojęcie i cel postępowania podziałowego	254
1.3. Znaczenie postępowania podziałowego.....	256
2. Przedmiot postępowania podziałowego a przedmiot podziału.....	258
2.1. Przedmiot postępowania o podział sumy uzyskanej z egzekucji.....	258
2.2. Przedmiot podziału i pojęcie sumy uzyskanej z egzekucji.....	261
2.3. Środki uzyskane w bezpośrednim związku z przymusowym zbyciem przedmiotu egzekucji.....	262
2.3.1. Cena nabycia a rękojmia	262
2.3.2. Prawa licytanta i wierzytelności nabywcy podlegające zaliczeniu na cenę nabycia	264
2.3.3. Przejęcie nieruchomości przez osobę uprawnioną.....	274
2.4. Pozostałe środki, w tym pożytki cywilne, jakie ustawa nakazuje włączać do sumy uzyskanej z egzekucji	274
2.4.1. Odsetki od ceny nabycia	274
2.4.2. Dochody z zarządu nieruchomością.....	281
2.4.3. Sumy uzyskane z ubezpieczenia nieruchomości	283
2.4.4. Rękojmia utracona przez nabywcę licytacyjnego.....	288
2.4.5. Podsumowanie	290
2.5. Kwoty pomniejszające sumę uzyskaną z egzekucji.....	291
2.5.1. Podatek od towarów i usług od licytacyjnej sprzedaży nieruchomości	291

2.5.2. Kwoty wyasygnowane tymczasowo przez sąd.....	297
2.6. Suma uzyskana ze sprzedaży kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą.....	299
3. Podmioty postępowania podziałowego.....	301
3.1. Uwagi wprowadzające.....	301
3.2. Organy postępowania podziałowego	301
3.3. Uczestnicy postępowania podziałowego a uczestnicy podziału.....	314
3.3.1. Uczestnicy postępowania podziałowego	314
3.3.2. Uczestnicy podziału	318
3.3.2.1. Uwagi wprowadzające.....	318
3.3.2.2. Dłużnik jako uczestnik podziału	320
3.3.2.3. Wierzyciele uczestniczący w podziale na podstawie tytułu wykonawczego lub tytułu zabezpieczenia	321
3.3.3. Osoby, którym przysługują prawa na i w stosunku do nieruchomości jako uczestników podziału	329
3.3.3.1. Uwagi ogólne	329
3.3.3.2. Osoby, których prawa mogą udaremnić egzekucję.....	332
3.3.3.3. Osoby posiadające na nieruchomości prawa rzeczowe i ujawnione w księdze wieczystej prawa o charakterze obligacyjnym jako ewentualni uczestnicy podziału.....	335
3.3.3.3.1. Uwagi ogólne.....	335
3.3.3.3.2. Osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości.....	337
3.3.3.3.3. Osoby, którym przysługują ujawnione przez wpis w księdze wieczystej prawa osobiste i roszczenia.....	345
3.3.3.3.4. Podsumowanie	351
3.4. Wpływ przekształceń podmiotowych na tok postępowania podziałowego.....	353
4. Forma prawna i treść planu podziału	359
4.1. Forma prawna planu podziału	359
4.2. Treść planu podziału	363
5. Charakter prawny planu podziału i jego skutki.....	369
5.1. Moment sporządzenia planu podziału – ewolucja instytucji.....	369
5.2. Charakter prawny planu podziału	372
5.2.1. Charakter prawny orzeczeń ze względu na ich stosunek do przedmiotu postępowania.....	372
5.2.2. Charakter prawny orzeczeń ze względu na ich skutki – zagadnienia teoretycznoprawne	374
5.2.3. Charakter prawny planu podziału a jego skutki.....	377

Rozdział V. Kolejność i sposób zaspokojenia wierzycieli

w ramach podziału sumy uzyskanej z egzekucji	385
1. Systemy podziału sumy uzyskanej z egzekucji	385
2. Kategorie zaspokojenia wierzycieli.....	391
2.1. Uwagi wstępne	391
2.2. Koszty egzekucyjne i ich zaspokojenie	392

2.2.1. Rys historyczny i zagadnienia ogólne	392
2.2.2. Koszty egzekucji a koszty komornicze.....	394
2.2.3. Koszty egzekucji a koszty egzekucyjne w rozumieniu art. 1025 § 1 pkt 1 k.p.c.....	396
2.2.4. Przesłanki do uwzględnienia kosztów egzekucyjnych w podziale sumy uzyskanej z egzekucji.....	398
2.3. Należności alimentacyjne	400
2.3.1. Pojęcie należności alimentacyjnych	400
2.3.1.1. Obowiązek alimentacyjny a „alimenty”	400
2.3.1.2. Świadczenia alimentacyjne i renta o charakterze alimentów	402
2.3.1.3. Pozostałe świadczenia mieszczące się w pojęciu należności alimentacyjnych	404
2.4. Należności alimentacyjne przyszłe	409
2.5. Należności za pracę i renty o charakterze wyrównawczym.....	413
2.5.1. Rys historyczny.....	413
2.5.2. Należności za pracę.....	414
2.5.2.1. Pojęcie należności za pracę	414
2.5.2.2. Zakres zaspokojenia należności za pracę w kategorii trzeciej.....	416
2.5.2.3. Przesłanki dochodzenia należności za pracę w postępowaniu podziałowym	418
2.5.2.4. Należności za pracę zaspokajane w kategorii szóstej	419
2.5.3. Renty wyrównawcze	420
2.5.4. Koszty zwykłego pogrzebu dłużnika	421
2.6. Należności zasądzone w postępowaniu karnym.....	424
2.7. Należności zabezpieczone hipoteką morską lub przywilejem na statku morskim.....	425
2.8. Wierzytelność spółdzielni mieszkaniowej z tytułu niewniesionego wkładu budowlanego	428
2.9. Należności zabezpieczone przez wpis do księgi wieczystej lub rejestru zastawów, ograniczonych praw rzeczowych oraz praw osobistych i roszczeń wpisanych do księgi wieczystej.....	429
2.9.1. Uwagi wstępne	429
2.9.2. Pierwszeństwo praw wymienionych w kategorii piątej	433
2.9.3. Należności zabezpieczone hipoteką	435
2.9.3.1. Zagadnienia intertemporalne	435
2.9.3.2. Zakres zabezpieczenia hipoteką	437
2.9.3.3. Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego w postępowaniu podziałowym a postępowanie z hipoteką, która nie została wyczerpana...440	
2.9.3.4. Zaspokojenie hipoteki łącznej oraz hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności	446
2.9.3.5. Zaspokojenie wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie w razie sprzedaży nieruchomości stanowiącej całość gospodarczą	453
2.9.3.6. Hipoteka przymusowa z tytułu zobowiązań podatkowych	455
2.9.4. Należności zabezpieczone zastawem rejestrowym	456

2.9.5. Pozostałe należności korzystające z ustawowego pierwszeństwa lub wynikające z praw ciążących na nieruchomości	458
2.9.6. Należności wynikające z umów deweloperskich	459
2.10. Należności publicznoprawne	464
2.10.1. Uwagi wstępne	464
2.10.2. Należności, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej – zakres przedmiotowy	466
2.10.3. Należności wynikające z unijnego kodeksu celnego.....	468
2.10.4. Należności wierzycieli, którzy prowadzili egzekucję.....	470
2.10.5. Pozostałe należności.....	471
2.10.6. Kary pieniężne oraz grzywny sądowe i administracyjne.....	474
2.II. Podsumowanie	477
3. Zasady rozliczania wierzytelności należących do tej samej kategorii.....	478
3.1. Uwagi wstępne	478
3.2. Zasada proporcjonalności w praktyce.....	478
3.3. Zasady rozliczania należności przypadających na podstawie jednego tytułu wykonawczego	480

Rozdział VI. Postępowanie o podział sumy uzyskanej

z egzekucji w ujęciu dynamicznym	485
1. Przebieg postępowania podziałowego.....	485
1.1. Wszczęcie postępowania podziałowego	485
1.2. Czynności przygotowawcze postępowania podziałowego	486
1.2.1. Rozstrzygnięcie o kosztach egzekucji z nieruchomości.....	486
1.2.2. Ustalenia poprzedzające sporządzenie planu podziału	489
1.3. Czynności postępowania podziałowego	492
2. Postępowanie podziałowe a inne toczące się postępowania.....	494
2.1. Postępowanie podziałowe a inne postępowania egzekucyjne	494
2.2. Postępowanie podziałowe a postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne.....	497
2.2.1. Postępowanie podziałowe a postępowanie upadłościowe	497
2.2.2. Postępowanie podziałowe a postępowanie restrukturyzacyjne	504
3. Plan podziału a zasady orzekania w postępowaniu cywilnym.....	507
3.1. Pojęcie zasad orzekania	507
3.2. Zasady orzekania w postępowaniu podziałowym	509
4. Zakres stosowania nadzoru judykacyjnego w postępowaniu podziałowym.....	511
4.1. Nadzór judykacyjny sądu nad czynnościami komornika w postępowaniu egzekucyjnym	511
4.2. Nadzór judykacyjny sądu nad czynnościami komornika w postępowaniu podziałowym	519
4.2.1. Nadzór sprawowany na wniosek.....	519
4.2.2. Nadzór sprawowany z urzędu.....	519
4.2.2.1. Nadzór na etapie poprzedzającym sporządzenie planu podziału	519
4.2.2.2. Nadzór z urzędu po sporządzeniu planu podziału.....	520
4.2.3. Podsumowanie.....	523

Spis treści

5. Doręczenie i zaskarżenie planu podziału	523
5.1. Doręczenie planu podziału.....	523
5.2. Zaskarżenie planu podziału	525
5.2.1. Uwagi ogólne	525
5.2.2. Zarzuty do planu podziału – istota instytucji oraz jej historyczny rozwój	529
5.2.3. Charakter prawny zarzutów do planu podziału, ich przedmiot oraz zakres	531
5.2.4. Postępowanie wywołane wniesieniem zarzutów i zakres kognicji sądu...	537
5.3. Zaskarżenie rozstrzygnięcia sądu w przedmiocie zarzutów	541
5.4. Podsumowanie.....	546
6. Dopuszczalność zawieszenia lub umorzenia postępowania podziałowego.....	550
6.1. Zawieszenie postępowania	550
6.1.1. Uwagi ogólne dotyczące istoty zawieszenia postępowania	550
6.1.2. Zawieszenie postępowania egzekucyjnego – charakterystyka instytucji	552
6.1.3. Dopuszczalność zawieszenia postępowania podziałowego	553
6.1.3.1. Dopuszczalność zawieszenia postępowania na wniosek	553
6.1.3.2. Dopuszczalność zawieszenia postępowania z urzędu.....	555
6.2. Umorzenie postępowania.....	559
6.2.1. Uwagi ogólne dotyczące istoty umorzenia postępowania.....	559
6.2.2. Umorzenie postępowania egzekucyjnego – charakterystyka instytucji.	560
6.2.3. Dopuszczalność umorzenia postępowania podziałowego.....	560
6.2.3.1. Dopuszczalność umorzenia postępowania na wniosek	560
6.2.3.2. Dopuszczalność umorzenia postępowania z urzędu	561
6.3. Podsumowanie	564
7. Wykonanie planu podziału	565
7.1. Uwagi ogólne	565
7.2. Wstrzymanie wykonania planu podziału.....	566
7.3. Wykonanie planu a naniesienie wzmianek na tytułach wykonawczych.....	568
8. Uzupełniający plan podziału	569
8.1. Sumy pozostawione na rachunku depozytowym	569
8.1.1. Status sum pozostawionych na rachunku depozytowym	569
8.1.2. Skutki wypłaty sum złożonych na rachunku depozytowym	571
8.1.3. Problem przedawnienia należności, na poczet zaspokojenia których złożono sumy na rachunku depozytowym	571
8.2. Uzupełniający plan podziału	573
8.2.1. Postępowanie o sporządzenie uzupełniającego planu podziału.....	573
8.2.2. Zasady sporządzania uzupełniającego planu podziału	576
Bibliografia.....	579
Wykaz powoływanych orzeczeń.....	594

Wykaz najważniejszych skrótów

I. Źródła prawa

d.k.p.c.	dawny Kodeks postępowania cywilnego; rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 29 listopada 1930 r., tekst jednolity w kształcie ustalonym obwieszczeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 1932 r. (Dz.U.R.P. Nr 112, poz. 934; nieobowiązujące)
j.d.k.p.c.	tekst jednolity rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 29 listopada 1930 r. ogłoszony 30 września 1950 r. (Dz.U. z 1950 r. Nr 43, poz. 394 ze zm.; nieobowiązujące)
k.c.	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 ze zm.)
k.h.	rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Kodeks handlowy (Dz.U. Nr 82, poz. 600 ze zm.; nieobowiązujące)
k.m.	ustawa z dnia 18 września 2001 r. – Kodeks morski (Dz.U. z 2023 r., poz. 1309 ze zm.)
Konstytucja RP	ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
k.p.	ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 2023 r., poz. 1465 ze zm.)
k.p.c.	ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 1550 ze zm.)
o.p.	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2023 r., poz. 2383 ze zm.)
pr.bank.	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 2488 ze zm.)
u.k.k.	ustawa z dnia 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1357)
u.k.s.	ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1691 ze zm.)
u.k.s.c.	ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1144 ze zm.)
u.k.s.e.	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz.U. z 2017 r., poz. 1277 ze zm.; nieobowiązująca)
u.k.w.h.	ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r., poz. 1984)

Wykaz najważniejszych skrótów

u.p.e.a.	ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2023 r., poz. 2505 ze zm.)
u.s.m.	ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 438)
u.w.l.	ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048)

II. Oficjalne wydawnictwa i czasopisma

Dz.U.	Dziennik Ustaw
Dz.U.R.P.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
M.P.	Monitor Polski
Biul. SN	Biuletyn Informacyjny Sądu Najwyższego (od 1988 r. – Biuletyn Sądu Najwyższego)
OSN	Orzecznictwo Sądu Najwyższego (do 1962 r.)
OSNC	Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna (od 1995 r.)
OSNCP	Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna oraz Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1963 r. do 1994 r.)
OSP	Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPika	Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK-A	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Seria A
MoP	„Monitor Prawniczy”
NP	„Nowe Prawo”
PiP	„Państwo i Prawo”
PPC	„Polski Proces Cywilny”
PPE	„Przegląd Prawa Egzekucyjnego”
PS	„Przegląd Sądowy”
RPEiS	„Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny”

III. Sądy i inne instytucje

ETPCz	Europejski Trybunał Praw Człowieka
SN	Sąd Najwyższy
TK	Trybunał Konstytucyjny
TSUE	Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej

Wprowadzenie

Niniejsza praca powstała na bazie rozprawy doktorskiej, napisanej pod kierunkiem prof. dr. hab. Tadeusza Wiśniewskiego, pt. „Postępowanie o podział sumy uzyskanej z egzekucji”. Powodem jej napisania było to, że problematyka podziału sumy uzyskanej z egzekucji, mimo ogromnego znaczenia rozstrzygnięcia w tym przedmiocie dla wyniku samej egzekucji, nie doczekała się w polskiej nauce prawa procesowego cywilnego szerszego omówienia. W ciągu ostatnich osiemdziesięciu lat zagadnienie to zostało szerzej poruszone w zaledwie kilkunastu artykułach oraz dwóch monografiach. Jeśli chodzi o te ostatnie, wydana przeszło dwadzieścia lat temu praca I. Kunickiego *Podział sumy uzyskanej z egzekucji* nie wyczerpała, w mojej ocenie, wszystkich istotnych zagadnień związanych z omawianym problemem. Dodatkowo, z uwagi na postępujące zmiany w prawie, uległa ona w dużej mierze dezaktualizacji. Z kolei opublikowana w 2007 r. praca G. Julke *Podział sumy uzyskanej z egzekucji* stanowi w dużej mierze opracowanie o charakterze popularyzatorskim, nawiązujące w przeważającej części do ustaleń I. Kunickiego.

Obecny model postępowania podziałowego, czy też egzekucji sądowej w ogóle, ukształtowany został w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1932 r. – Prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym¹, włączonym następnie do tekstu jednolitego Kodeksu postępowania cywilnego z 1930 r.² Od momentu wejścia w życie tego aktu prawnego, co nastąpiło z dniem 1 stycznia 1933 r., rozwiązania w nim przyjęte obowiązywały w kształcie niemal niezmiennym przez ponad siedemdziesiąt lat³. W okresie realnego socjalizmu egzekucja z nieruchomości utraciła swoje praktyczne znaczenie, podobnie jak przepisy prawa handlowego, prawa upadłościowego oraz prawa o postępowaniu układowym. Ich pierwotny sens popadł zarazem w zapomnienie, co wyrażało się nie tylko ograniczonym zainteresowaniem doktryny, lecz również nader ubogim orzecznictwem dotyczącym omawianych zagadnień. Dopiero w następstwie transformacji ustrojowej, na skutek ponownego rozwoju gospodarki rynkowej, wskazane gałęzie prawa odzyskały należną im rolę w obrocie prawnym. O ile jednak prawo handlowe rozwijało się oddolnie w sposób naturalny i spontaniczny, o tyle na gruncie prawa egzekucyjnego, będącego prawem procesowym, to na komornikach sądowych i sądach spoczęło zadanie ponownego wypełnienia treścią zapomnianych w dużej mierze instytucji. Należy w dodatku pamiętać,

¹ Dz.U.R.P. Nr 93, poz. 803.

² Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 1932 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Kodeksu postępowania cywilnego, Dz.U.R.P. Nr 112, poz. 934.

³ Jeśli nie liczyć uchwalenia ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, która w dużej mierze przejęła dotychczasowe rozwiązania w zakresie postępowania egzekucyjnego, to pierwsze poważniejsze zmiany w stosunku do uchwalonych pierwotnie rozwiązań przyjęte zostały ponad siedemdziesiąt lat po ich wejściu w życie. Chodzi o nowelę wprowadzoną ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 172, poz. 1804.

że przepisy d.k.p.c. funkcjonowały w rzeczywistości sądowej niespełna siedem lat – od 1 stycznia 1933 r. do momentu wybuchu II wojny światowej. Nie można jednak zapominać, że mimo krótkiego czasu rzeczywistego funkcjonowania tych rozwiązań, odziedziczyliśmy imponujący dorobek doktryny z tego okresu. To z niego w kolejnych latach czerpali przedstawiciele nauki prawa egzekucyjnego, z E. Wengerkiem na czele⁴.

Mając na uwadze fakt, że obecnie obowiązujące przepisy szeroko rozumianego prawa egzekucyjnego czerpią z międzywojennego prawodawstwa, a korzeniami sięgają jeszcze dalej, bo do ustawodawstw państw zaborczych, a ich szczegółowa geneza została w dużej mierze zapomniana, nawet trzydzieści lat od momentu rozpoczęcia transformacji ustrojowej, właściwe odtworzenie sensu poszczególnych jego instytucji może napotykać liczne przeszkody. Na skutek inflacji prawa i postępującej wraz z nią głębokiej specjalizacji poszczególnych jego dziedzin, niektóre instytucje – wywodzące się pierwotnie z jednego „pnia” – oderwały się od siebie. Dotyczy to choćby wzajemnej relacji prawa egzekucyjnego i prawa rzeczowego, w tym w szczególności w odniesieniu do przepisów o księgach wieczystych i hipotece⁵.

Powyższe skłoniło mnie do poszerzenia pierwotnego tematu o ogół zagadnień związanych z egzekucją z nieruchomości. Nie tylko bowiem przepisy o postępowaniu podziałowym, lecz również wiele innych instytucji związanych z egzekucją z nieruchomości zatraciło swój pierwotny sens. Z drugiej strony, za potrzebą wszechstronnego omówienia tej tematyki przemawiają liczne zmiany w przepisach o egzekucji z nieruchomości, których dokonano w ciągu minionej dekady. Dotyczy to w szczególności ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw⁶, ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw⁷, a także ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw⁸.

Na marginesie pragnę podkreślić, że ponieważ opracowanie to kierowane jest przede wszystkim do praktyków, w sposób daleko idący w stosunku do pierwowzoru ograniczone zostały rozważania teoretycznoprawne. Pozostaje mi mieć nadzieję, że niniejsza praca osiągnie zamierzony cel.

⁴ Jest to szczególnie widoczne w przypadku opracowania tego autora: *Postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1961.

⁵ Znamiennym tego przykładem jest choćby to, że w obszernym opracowaniu, jakim jest wydany przez Wydawnictwo C. H. Beck pod red. E. Gniewka *System Prawa Prywatnego*, w tomach 3 i 4, poruszających problematykę Prawa rzeczowego, niemal w ogóle nie akcentuje się związków między prawem rzeczowym a postępowaniem egzekucyjnym.

⁶ Dz.U. poz. 1311.

⁷ Dz.U. poz. 1090.

⁸ Dz.U. poz. 1614.