

DOI: 10.31648/kpp.7993

**Dominika Marszelewska**

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

ORCID: 0000-0002-3602-6726

dominika.marszelewska@onet.pl

## Ograniczenia w przeprowadzaniu licytacji nieruchomości wynikające z art. 952<sup>1</sup> Kodeksu postępowania cywilnego

### Uwagi wstępne

Pandemia COVID-19 przyniosła wiele zmian w polskim prawie, m.in. w zakresie regulacji dotyczących postępowania egzekucyjnego. Ustawa z dnia 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2<sup>1</sup> to jeden z pakietu ogółu przepisów mających na celu zapobieganie negatywnym skutkom wynikającym z pandemii. W projekcie rządowym zawierającym uzasadnienie do wprowadzenia w ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego<sup>2</sup> art. 952<sup>1</sup> wskazano, że w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii nie bez znaczenia pozostaje potrzeba ochrony dłużnika w związku z realizacją jego podstawowych potrzeb życiowych, w tym zagwarantowanie miejsca zamieszkania. Projektodawca podkreśla ponadto, że wprowadzenie niniejszego przepisu stało się konieczne z uwagi na często spotykane w praktyce sytuacje egzekucji z nieruchomości dłużnika wartej kilkaset tysięcy złotych na poczet zadłużenia rządu kilku tysięcy złotych. W myśl ustawodawcy takie sytuacje godzą w godność osobistą dłużnika i nie powinny mieć miejsca<sup>3</sup>.

W przedmiotowym artykule podjęto próbę omówienia dodanego do Kodeksu postępowania cywilnego art. 952<sup>1</sup> w całości, uwzględniając praktyczne implikacje nowej regulacji.

<sup>1</sup>Dz.U. z 2020 r., poz. 875, dalej jako ustawa z dnia 14 maja 2020 r.

<sup>2</sup>Dz.U. z 2021 r., poz. 1805, dalej jako k.p.c.

<sup>3</sup>Uzasadnienie projektu ustawy dostępne na stronie internetowej: <https://sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/druk.xsp?nr=344> (dostęp: 17.06.2022).

## Egzekucja z nieruchomości

Postępowanie egzekucyjne stanowi zespół norm prawnych wchodzących w skład postępowania cywilnego, stanowiących podstawę funkcjonowania każdego państwa prawa. Możliwość realizacji norm prawa materialnego w sposób przymusowy jest jedną z gwarancji pewności prawa oraz stanowi dla obywatela swoiste poczucie bezpieczeństwa<sup>4</sup>. Według Hansa Friedhelma Gaula system prawny pozbawiony możliwości przymusowego wykonania egzekucji „nie utrwała międzyludzkich stosunków prawnych”, a więc wzajemnych praw i obowiązków<sup>5</sup>.

Egzekucja z nieruchomości to złożony i wieloetapowy sposób egzekucji, dążący do zaspokojenia należności wierzyciela, stosowany najczęściej gdy inne sposoby egzekucji okazały się bezskuteczne. Przepisy dotyczące egzekucji z nieruchomości zostały unormowane w obszernej regulacji znajdującej się w art. 921–1013 k.p.c. Warto w tym miejscu wskazać na pojęcie nieruchomości, które zostało zdefiniowane w art. 46 Kodeksu cywilnego<sup>6</sup> i stanowi, że nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W konsekwencji tego unormowania nieruchomościami są: grunt niezabudowany, grunt zabudowany budynkiem lub innym urządzeniem, sam budynek lub inne urządzenie, jeżeli tak stanowi przepis szczególny, lokal stanowiący odrębną własność<sup>7</sup>. Co istotne, egzekucja z nieruchomości obejmuje także części składowe nieruchomości w rozumieniu art. 47 § 2 i 3 k.c., ale także jej przynależności<sup>8</sup>. W myśl art. 921 § 1 k.p.c. prowadzenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości należy do komornika działającego przy sądzie, w okręgu którego nieruchomość jest położona. Egzekucja z nieruchomości może odbyć się wyłącznie w ramach postępowania egzekucyjnego. Samo złożenie przez uprawnionego wierzyciela wniosku o wszczęcie egzekucji<sup>9</sup> nie wszczyna egzekucji, lecz jedynie postępowanie egzekucyjne. Wszczęcie egzekucji, w tym również egzekucji z nieruchomości, rozpoczyna się z chwilą dokonania pierwszej czynności przez organ egzekucyjny, w ramach której doręcza się dłużnikowi zawiadomienie o wszczęciu egzekucji<sup>10</sup>. Egzekucję z nieruchomości wszczyna się co do zasady na wniosek wierzyciela, z urzędu na żądanie sądu pierwszej instancji, a także na żądanie uprawnionego organu<sup>11</sup> (art. 796 § 1–3 k.p.c.). Mówiąc o egzekucji

<sup>4</sup>K. Flaga-Gieruszyńska (red.), *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, t. VIII, Warszawa 2021, s. 205.

<sup>5</sup>H.F. Gaul, *Ochrona prawna w egzekucji w świetle podstaw konstytucyjnych i dogmatycznych*, „Przegląd Prawno-Ekonomiczny” 2003, nr 1, s. 30.

<sup>6</sup>Dz.U. z 2020, poz. 1740, dalej jako k.c.

<sup>7</sup>H. Ciepla, [w:] T. Wiśniewski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. IV: *Artykuły 730–1088*, Warszawa 2021, art. 921.

<sup>8</sup>Zob. szerzej: R. Flejszar, [w:] K. Flaga-Gieruszyńska (red.), op. cit., s. 1123.

<sup>9</sup>Szerzej na temat regulacji zawartej w art. 796 k.p.c.: A. Adamczuk, [w:] M. Manowska (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. II: *Art. 478–1217*, wyd. czwarte, Warszawa 2021, art. 796.

<sup>10</sup>Tak: G. Julke, *Egzekucja z nieruchomości*, Warszawa 2006, s. 107–108. Odmienne: T. Żyznowski, [w:] A. Marciniak (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. IV, Warszawa 2020, s. 1060.

<sup>11</sup>G. Julke, [w:] Z. Szczurek (red.), *Egzekucja sądowa w Polsce*, Sopot 2007, s. 578.

z nieruchomości, doktryna wskazuje na jej postępujące po sobie stadia: zajęcie, opis i oszacowanie, licytację, przybicie i przysądzenie własności. Przedmiotowe opracowanie analizuje treść art. 952<sup>1</sup> k.p.c., a więc moment następujący zasadniczo po dokonaniu przez organ egzekucyjny opisu i oszacowania.

### **Szczególne zasady ochrony dłużników przy egzekucji z nieruchomości służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych**

Wskazana ustawa wprowadziła do ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego art. 952<sup>1</sup> odnoszący się do wyznaczania i przeprowadzania licytacji lokalu mieszkalnego lub nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika. Przedmiotowy przepis z dniem 30 maja 2020 r. wszedł w życie i w myśl art. 64 ustawy z dnia 14 maja 2020 r. znajduje zastosowanie do postępowań, które zostały wszczęte i niezakończone przed datą wejścia w życie tej ustawy, o ile przed tą datą wierzyciel nie złożył wniosku o wyznaczenie terminu pierwszej licytacji nieruchomości. W przypadku złożenia przez wierzyciela wniosku w tym zakresie w dniu 29 maja 2020 r. bądź wcześniej zastosowanie znajdują dotychczasowe przepisy dotyczące wyznaczania licytacji i jej przeprowadzenia. Art. 952<sup>1</sup> § 1 k.p.c. wprowadza więc obligatoryjną przesłankę wyznaczenia licytacji. Przepis ten jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 952 k.p.c., wyłączając częściowe jego zastosowanie<sup>12</sup>. Jednocześnie dotyczy on wyłącznie wyznaczenia pierwszej licytacji przez komornika, albowiem wyznaczenie drugiego terminu licytacji wymagało wniosku wierzyciela już przed dniem 30 maja 2020 r.<sup>13</sup>

W definicji lokalu mieszkalnego zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>14</sup> można dostrzec brak ujęcia wymogów wyodrębnienia prawnego bądź faktycznej samodzielności lokalu. W judykaturze wskazuje się, że może to być pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, nie zważając w zasadzie na wymogi techniczne, o ile służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych ludzi. Mowa więc tu o egzekucji z samodzielnego lokalu mieszkalnego, który stanowi nieruchomość lokalową, bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przez pojęcie gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym należy natomiast rozumieć grunt, na którym usytuowany jest dom jednorodzinny<sup>15</sup>, o ile oczywiście służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika. Przepis ten nie obejmuje więc nieruchomości budynkowych – budynków mieszkalnych,

<sup>12</sup>E. Habryn-Chojnacka, *Zasady licytacji nieruchomości służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika*, 2020, Lex. Por. R. Kulewski, *Wyznaczenie terminu licytacji nieruchomości w trybie art. 952<sup>1</sup> k.p.c.*, „Polski Proces Cywilny” 2020, nr 4, s. 685.

<sup>13</sup>Zob. art. 983 k.p.c.

<sup>14</sup>Dz.U. z 2020 r., poz. 611.

<sup>15</sup>Dom jednorodzinny może składać się najwyżej z dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych – art. 2 ust. 1c ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności<sup>16</sup>, nawet w przypadku gdyby dłużnik zaspokajał w nim swoje potrzeby mieszkaniowe. Ustawodawca wyłączył także stosowania niniejszych regulacji w przypadku innego przeznaczenia lokalu lub budynku, gdyby nawet *de facto* służyły one zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika. Jako przykład można wskazać altanę znajdującą się na terenie rodzinnych ogródków działkowych, w której dłużnik mógłby faktycznie zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe<sup>17</sup>. Przepis art. 952<sup>1</sup> k.p.c. nie znajdzie więc zastosowania do budynku mającego inne przeznaczenia, np. na cele gospodarcze, nawet wtedy gdy mieszkają w nim ludzie. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych to w uproszczeniu zamieszkiwanie przez dłużnika w lokalu czy też budynku. Mowa tu o zaspokajaniu w nim aktywności życiowej, nocowanie, spożywanie posiłków, przechowywanie rzeczy osobistych<sup>18</sup>. Ocena wszystkich powyższych okoliczności winna zachodzić w momencie wyznaczania przez komornika pierwszej licytacji nieruchomości, w tym właśnie momencie organ egzekucyjny jest obowiązany rozważyć czy licytacja podlega wyznaczeniu na wniosek uprawnionego wierzyciela czy też z urzędu.

Ustawodawca w dalszej części omawianego przepisu prawnego wskazuje, że „wierzyciel jest uprawniony do złożenia wniosku (...), jeżeli wysokość egzekwowanej należności głównej stanowi co najmniej równowartość jednej dwudziestej części sumy oszacowania”. Cytowany przepis wskazuje więc na stosunek egzekwowanej należności głównej do sumy oszacowania. Z pojęciem należności głównej spotkamy się w art. 23 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych<sup>19</sup>. Gdy przedmiotem egzekucji jest świadczenie jednorazowe, należność główna stanowi kwotę określoną w tytule wykonawczym<sup>20</sup>. W przypadku egzekucji w sprawach o egzekucję świadczeń powtarzających się, należność główna stanowić będzie sumę świadczeń zaległych oraz świadczeń za jeden rok, a jeżeli świadczenia należą się za okres krótszy niż rok – sumę świadczeń za cały czas ich trwania. Wysokość należności głównej ustala się na dzień wyznaczenia przez komornika terminu licytacji przedmiotowej nieruchomości dłużnika<sup>21</sup>. Ustawodawca wprowadził więc dodatkową ochronę dłużnika, polegającą na niedopuszczeniu do licytacji w przypadku istotnej dysproporcji między wartością roszczenia będącego przedmiotem egzekucji a wartością nieruchomości. Co warto podkreślić, sumę oszacowania nieruchomości komornik określa w sporządzonym opisie i oszacowaniu<sup>22</sup>, który najczęściej poprzedza sporządzenie

<sup>16</sup> Zob. art. 46 § 1 k.c.

<sup>17</sup> Por. uchwała SN z 9 lutego 2007 r., sygn. akt III CZP 157/06, OSNC 2008, nr 1, poz. 3.

<sup>18</sup> I. Kunicki, *Ograniczenie wyznaczania i przeprowadzenia licytacji nieruchomości z mocy art. 952<sup>1</sup> k.p.c.*, „Przegląd Prawno-Ekonomiczny” 2020, nr 12, s. 11.

<sup>19</sup> Dz.U. z 2021 r., poz. 210.

<sup>20</sup> I. Kunicki, *Ustawa o kosztach komorniczych. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 130.

<sup>21</sup> Odmienne: A. Szymańska-Grodzka, [w:] T. Szanciło (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. II, Warszawa 2019, według której komornik bada wysokość roszczenia według stanu na dzień wniesienia wniosku przez wierzyciela o wyznaczenie licytacji.

<sup>22</sup> Zob. szerzej K. Flaga-Gieruszyńska, *Nowe zasady opisu i oszacowania oraz licytacji w egzekucji sądowej*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego” 2017, nr 95, s. 12–13.

przez biegłego operatu szacunkowego danej nieruchomości<sup>23</sup>. Egzekucja z nieruchomości dłużnika wiąże się więc z niemałymi kosztami dla wierzyciela: po pierwsze, dokonanie wzmianki o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej to obecnie koszt 100,00 zł, dalej korespondencja wysyłana w sprawie w związku ze wszczęciem egzekucji z tego sposobu, koszty biegłego za sporządzenie operatu szacunkowego oraz koszty obwieszczeń. Aby więc dojść do momentu opisu i oszacowania nieruchomości, wierzyciel ponosi znaczne koszty, co w przypadku gdy dług jest stosunkowo niewielki, a egzekucja z innych sposobów pozostaje bezskuteczna, stawia wierzyciela w złej sytuacji. W opisywanej sytuacji wierzyciel naraża się na koszty, których może nie odzyskać bądź odzyskać po długotrwałym postępowaniu. Ponadto do egzekucji z nieruchomości dłużnika mogą przyłączyć się kolejni wierzyciela, których roszczenia korzystają z pierwszeństwa zaspokojenia przed wierzycielem, który poniósł wyżej wskazane koszty<sup>24</sup>. Zmiana ta wprowadza więc ryzyko poniesienia przez stronę wydatków, które mogą zostać nie pokryte w toku postępowania egzekucyjnego. Sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku błędnej oceny przez wierzyciela wartości nieruchomości, co do której skierowano egzekucję.

W myśl art. 952<sup>1</sup> § 3 k.p.c., gdy egzekucję w stosunku do nieruchomości dłużnika wszczęto na wniosek kilku wierzycieli, termin licytacji nieruchomości „wyznacza się również, gdy wnioski w tym przedmiocie złożyli wierzyciele, których łączna wysokość egzekwowanych należności głównych stanowi co najmniej równowartość jednej dwudziestej części sumy oszacowania”. W opisywanej sytuacji nie ma więc znaczenia, czy należności główne poszczególnych wierzycieli są w podobnej wysokości, czy różnią się znacząco.

Ustawodawca postanowił, że przepisów § 2 i § 3 opisywanego artykułu nie stosuje się, gdy „należność przysługuje Skarbowi Państwa, wynika z wyroku wydanego w postępowaniu karnym lub mimo niespełnienia warunków przewidzianych w tych przepisach zgodę na wyznaczenie terminu licytacji wyraził dłużnik, do którego nieruchomość należy, albo sąd”. Z powyższego wynika więc, że według wymienionego w art. 952<sup>1</sup> § 4 k.p.c. wierzyciel może skutecznie wnieść do komornika o przeprowadzenie licytacji nieruchomości, nawet w przypadku gdy egzekwowana należność główna jest niższa niż jedna dwudziesta w stosunku do sumy oszacowania nieruchomości. Ustawodawca nie wyłączył tu jednak z zastosowania § 1 przedmiotowego artykułu, a więc i w tym przypadku wierzyciel obowiązany jest do złożenia wniosku o wyznaczenie terminu pierwszej licytacji. Ustalenie, czy należność przysługuje Skarbowi Państwa, następuje na podstawie treści tytułu wykonawczego. W kolejnym z wymienionych przypadków natomiast tytuł egzekucyjny winien być wydany w postępowaniu karnym. W myśl art. 25 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny wykonawczy<sup>25</sup> (dalej jako k.k.w.) należności zasądzone w postępowaniu karnym podlegające egzekucji sądowej to: roszczenia cywilne, orzeczone

<sup>23</sup> K. Domiński, *Opis i oszacowanie nieruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym – zagadnienia wybrane*, „Radca Prawny” 2014, nr 2, s. 14–18.

<sup>24</sup> Zob. art. 1025 k.p.c.

<sup>25</sup> Dz.U. z 2021 r., poz. 53.

grzywny, świadczenia pieniężne i należności sądowe, a także w myśl art. 43 § 5 k.k.w. nawiązki i świadczenia pieniężne na rzecz Funduszu Pomocy Pokrzywdzonym oraz Pomocy Postpenitencjarnej.

Zgoda sądu wskazana w § 4 następuje „na wniosek wierzyciela, jeżeli przemawia za tym wysokość i charakter dochodzonej należności lub brak możliwości zaspokojenia wierzyciela z innych składników majątku dłużnika”. Wierzyciel występujący w sprawie, w której należność główna nie równa się co najmniej jednej dwudziestej sumy oszacowania nieruchomości, ma prawo do wystąpienia do sądu z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeprowadzenie przez komornika licytacji. Opisywany wniosek może złożyć do sądu jeden z egzekwujących wierzycieli bądź kilku wierzycieli łącznie<sup>26</sup>. W przypadku gdy sąd udzieli takowej zgody na wniosek jednego z wierzycieli, wystąpienie kolejnych wierzycieli z przedmiotowym wnioskiem jest zbędne, albowiem zgoda ta będzie udzielona ze skutkiem dla wszystkich<sup>27</sup>. Uprawnionym do wyrażenia zgody jest sąd, który nadzoruje egzekucję z nieruchomości, a więc w myśl art. 921<sup>1</sup> k.p.c. sąd rejonowy, w okręgu którego nieruchomość jest położona. Wyrażenie zgody sądu następuje w przypadkach wskazanych w cytowanym przepisie, przy czym wystarczy zaistnienie jednej z przesłanek. Czynnikiem może być „wysokość i charakter dochodzonej należności”. Mamy tu do czynienia z dwoma elementami, które z uwagi na występowanie spójnika ‘i’ muszą być spełnione łącznie. Sąd, rozpatrując wniosek, winien brać pod uwagę zarówno interes wierzyciela, jak i sytuację, w jakiej znajduje się dłużnik. Na postanowienie oddalające wniosek wierzyciela przysługuje zażalenie. Warto dodać, że wystąpienie z przedmiotowym wnioskiem przez wierzyciela ma sens w przypadku, gdy zgody takowej nie udzielił dłużnik. Uzyskanie zgody od dłużnika może nastąpić znacznie szybciej i przyspieszyć prowadzone postępowanie egzekucyjne. Wydaje się jednak, że zgoda ta może okazać się niemożliwa do pozyskania, albowiem nieruchomość jest najczęściej dla dłużnika cennym źródłem majątku i stanowi niekiedy ostatni ze sposobów egzekucji, gdy inne są bezskuteczne.

Szczególne ograniczenie w zakresie przeprowadzania egzekucji z nieruchomości służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika wprowadza art. 952<sup>1</sup> § 5 k.p.c. Zgodnie z niniejszym przepisem „licytacji lokalu mieszkalnego lub nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika, nie przeprowadza się w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii oraz 90 dni po jego zakończeniu”. Taki stan prawny ma charakter tymczasowy, gdyż obowiązuje w opisanym stanie szczególnym. Cytowany paragraf, tak jak cały art. 952<sup>1</sup> k.p.c., znajduje zastosowanie od momentu wejścia w życie ustawy z dnia 14 maja 2020 r. i ma zastosowanie również do postępowań toczących się, chyba że wniosek o wyznaczenie licytacji został przez wierzyciela złożony przed tym dniem bądź wyznaczono

<sup>26</sup> Jak trafnie wskazuje T. Żyżnowski, [w:] A. Marciniak (red.), op. cit., s. 1123, poczynienie ustaleń, jakich musi dokonać sąd, rozpatrując wniosek złożony przez wierzyciela, niekiedy czasochłonne, dokonywane są wyłącznie na potrzeby wyznaczenia terminu licytacji.

<sup>27</sup> I. Kunicki, *Ograniczenie wyznaczenia...*, s. 22.

już przed tym dniem termin licytacji. Warto w tym miejscu podkreślić, że przedmiotowy przepis prawny ma zastosowanie wyłącznie do pierwszej licytacji z nieruchomości, o czym świadczy chociażby jego umiejscowienie, albowiem ustawodawca nie wprowadził dodatkowej regulacji w przepisach o drugiej licytacji nieruchomości (art. 983–986 k.p.c.). Przeprowadzenie drugiego terminu licytacji może więc odbywać się w stanie zagrożenia epidemicznego albo w stanie epidemii. Ustawodawca nie ograniczył egzekucji z nieruchomości w pozostałym zakresie, a więc w okresie stanu epidemii czy zagrożenia epidemicznego może odbywać się opis i oszacowania nieruchomości bądź inne czynności z tym związane. Wyznaczenie terminu licytacji powinno jednak nastąpić najwcześniej po zakończeniu stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, bowiem dopiero wtedy można stwierdzić, kiedy upłynie dziewięćdziesięciodniowy termin.

Warto wskazać, że zgodnie z art. 760 § 1<sup>1</sup> k.p.c. „komornik niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia otrzymania wniosku, podejmuje niezbędne czynności”. Przestrzeganie niniejszej regulacji w przypadku złożenia przez wierzyciela wniosku o wyznaczenie terminu licytacji nie jest możliwe<sup>28</sup>, a więc nie dojdzie do jego naruszenia. Ponadto w okresie wskazanym w art. 952<sup>1</sup> § 5 k.p.c. wyłącznie przeprowadzenia licytacji nieruchomości mającej służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika następuje *ipso iure* i nie wymaga wydania przez komornika odrębnego postanowienia w tym zakresie. Zakaz wskazany w art. 952<sup>1</sup> § 5 k.p.c. ma charakter bezwzględny, gdyż ze względu na nadzwyczajny stan wyłącza stosowanie postanowień wskazanych w § 1–4 tego artykułu<sup>29</sup>.

## Podsumowanie

Regulacja zawarta w art. 952<sup>1</sup> k.p.c. ukierunkowana jest na zapewnienie realizacji uprawnień wierzyciela, bez uszczerbku dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dłużnika. Ustawodawca w projekcie rządowym, zawierającym uzasadnienie do wprowadzenia przedmiotowego przepisu prawnego, podkreślił, że egzekucja z nieruchomości zamieszkałej przez dłużnika jest ostatecznością i winno się ją stosować w określonych przypadkach, w określonych warunkach, przy znacznej wysokości egzekwowanych świadczeń. Może wydawać się, że ochronę dłużnika w tym zakresie można by zwiększyć, zapewniając swobodę sądu co do wyrażania zgody na przeprowadzenie licytacji. Przykładowo, jeżeli sąd, analizując akta sprawy postępowania egzekucyjnego, uznałby, że inne czynności egzekucyjne pozostają skuteczne i gwarantują bądź przynajmniej dają znaczne szanse na zaspokojenie wierzycieli, mogłyby odmówić wyznaczenia terminu licytacji. Sam pomysł zwiększający ochronę dłużnika zamieszkującego nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji ma bez wątpienia potencjał, choć przepis ten wydaje się niedopracowany. Prawdopodobne jest jednak, że praktyka wykształci mechanizmy stosowania wskazanej materii, zgodnie z zamierzonym przez ustawodawcę celem.

<sup>28</sup> Szerzej: *ibidem*.

<sup>29</sup> Szerzej: R. Kulewski, *op. cit.*

## BIBLIOGRAFIA

### Literatura

- Adamczuk A., [w:] M. Manowska (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. II: *Art. 478–1217*, wyd. czwarte, Warszawa 2021.
- Ciepła H., [w:] T. Wiśniewski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. IV: *Artykuły 730–1088*, Warszawa 2021.
- Dominiński K., *Opis i oszacowanie nieruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym – zagadnienia wybrane*, „Radca Prawny” 2014, nr 2.
- Flaga-Gieruszyńska K., *Nowe zasady opisu i oszacowania oraz licytacji w egzekucji sądowej*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego” 2017, nr 95.
- Flaga-Gieruszyńska K. (red.), *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, t. VIII, Warszawa 2021.
- Flejszar R., [w:] K. Flaga-Gieruszyńska (red.), *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, t. VIII, Warszawa 2021.
- Gaul H.F., *Ochrona prawna w egzekucji w świetle podstaw konstytucyjnych i dogmatycznych*, „Przegląd Prawno-Ekonomiczny” 2003, nr 1.
- Habryn-Chojnacka E., *Zasady licytacji nieruchomości służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika*, 2020, Lex.
- Julke G., *Egzekucja z nieruchomości*, Warszawa 2006.
- Julke G., [w:] Z. Szczurek (red.), *Egzekucja sądowa w Polsce*, Sopot 2007.
- Kulewski R., *Wyznaczenie terminu licytacji nieruchomości w trybie art. 952<sup>1</sup> k.p.c.*, „Polski Proces Cywilny” 2020, nr 4.
- Kunicki I., *Ograniczenie wyznaczania i przeprowadzenia licytacji nieruchomości z mocy art. 952<sup>1</sup> k.p.c.*, „Przegląd Prawno-Ekonomiczny” 2020, nr 12.
- Kunicki I., *Ustawa o kosztach komorniczych. Komentarz*, Warszawa 2018.
- Szymańska-Grodzka A., [w:] T. Szanciło (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. II, Warszawa 2019.
- Żyżnowski T., [w:] A. Marciniak (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. IV, Warszawa 2020.

### Akty prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r., poz. 1805).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r., poz. 1740).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048).
- Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny wykonawczy (Dz.U. z 2021 r., poz. 53).



Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611).

Ustawa z dnia 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych (Dz.U. z 2021 r., poz. 210).

Ustawa z dnia 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. z 2020 r., poz. 875).

### **Orzecznictwo**

Uchwała SN z 9 lutego 2007 r., sygn. akt III CZP 157/06, OSNC 2008, nr 1, poz. 3.

### **Źródła internetowe**

<https://sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/druk.xsp?nr=344>.

## **Restrictions on conducting real estate auctions resulting from the Article 952<sup>1</sup> of the Code of Civil Procedure**

### **Summary**

COVID-19 pandemic caused number of adjustments in Polish law, including the scope of enforcement law regulation. The Polish law provides many ways for creditors to seek redress. One of the ways and at the same time the most complicated and complex is the enforcement from real estate owned by the debtor. Current situation however, indicates that the need to protect the debtor in relation to meeting his or her basic life needs is not insignificant. This paper attempts to discuss the addition of Article 952<sup>1</sup> to the Code of Civil Procedure. The presented restrictions under the indicated provision relate to special rules for conducting auctions of real estate used to satisfy the debtor's housing needs. As it turns out, this provision causes numerous interpretation problems in the practice of enforcement authorities.

**Keywords:** enforcement, real estate, bailiff, enforcement proceedings, real estate auction, COVID-19