

Grzegorz GAWROŃSKI*

DOZÓR NAD ZAJĘTĄ NIERUCHOMOŚCIĄ W UPROSZCZONEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI

Streszczenie

W artykule przedstawiono formę zabezpieczenia w trybie uproszczonej egzekucji z nieruchomości jaką jest dozór. Różnice jakie ustawodawca wprowadził nowelą z 2004 roku mają służyć szybszemu zaspokajaniu wierzytelności. Artykuł poświęcony jest istotnej zmianie, czyli odejściu przez ustawodawcę od zarządu nieruchomością i zastosowanie w trybie uproszczonym dozoru stosowanego przy egzekucji z ruchomości.

Słowa kluczowe: egzekucja z nieruchomości, uproszczona egzekucja z nieruchomości, dozór

Wstęp

Nieruchomość stanowi niejednokrotnie najcenniejszy składnik majątku dłużnika. Po jej zajęciu w postępowaniu egzekucyjnym, w wielu przypadkach konieczne jest zastosowanie zabezpieczenia, które zapewni, że nie straci ona na wartości, a przebieg postępowania egzekucyjnego będzie sprawny.

Formą zabezpieczenia zajętej nieruchomości w skierowanej do niej egzekucji świadczeń pieniężnych, prowadzonej zgodnie z art. 921-1013 k.p.c., jest zarząd. W egzekucji z nieruchomości prowadzonej w trybie uproszczonym ustawodawca przewidział możliwość ustanowienia dozoru nad zajęta nieruchomością, do którego należy odpowiednio stosować przepisy o egzekucji z ruchomości. Inaczej niż w egzekucji z nieruchomości w trybie uproszczonym, gdzie ustanowienie dozoru jest fakultatywne, w egzekucji z nieruchomości prowadzonej na zasadach ogólnych objęcie jej zarządem jest obligatoryjne. Z uwagi na czas trwania postępowania egzekucyjnego z nieruchomości prowadzonego

*Mgr Grzegorz Gawroński, doktorant na kierunku prawo na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie.

według zasad ogólnych oraz w celu zapewnienia wierzycielom właściwej ochrony ich interesów w tym postępowaniu egzekucyjnym, ustawodawca zdecydował się na odrębne uregulowanie instytucji zarządu nieruchomością po jej zajęciu¹.

1. Zarząd nieruchomością

Zarząd zajętej nieruchomości wykonywany przez dłużnika powstaje z mocy prawa z chwilą zajęcia nieruchomości. Z założenia jest to stan czasowy, jego koniec następuje w momencie zakończenia postępowania egzekucyjnego. Podczas zajmowania nieruchomości komornik powinien pouczyć dłużnika o zaistnieniu skutku z art. 931 § 1 k.p.c. oraz o prawach i obowiązkach zarządcy. Z kolei sąd nadzorujący bieg postępowania jest zobowiązany do wyznaczenia mu terminu do złożenia sprawozdania z zarządu nieruchomością². Zakończenie pełnienia funkcji zarządcy następuje w momencie uprawomocnienia się postanowienia sądu o przysądzeniu własności (art. 999 k.p.c.), oddania nieruchomości nabywcy licytacyjnemu (art. 993 i 994 k.p.c.) lub w momencie odjęcia zarządcy zarządu³.

Odebranie dłużnikowi zarządu nad nieruchomością stanowiącą przedmiot egzekucji następuje najczęściej na wniosek wierzyciela lub uczestników postępowania (art. 931 § 2 i 3 k.p.c.). Decyzja taka może zapaść po sprawdzeniu, czy faktycznie zarząd wykonywany przez dłużnika prowadzi do obniżenia bieżących przychodów z nieruchomości lub powoduje obniżenie jej wartości. Odjęcie dłużnikowi zarządu zajętej nieruchomości może nastąpić także z urzędu⁴. Uprawnienie do odjęcia dłużnikowi zarządu należy do sądu sprawującego nadzór nad egzekucją z nieruchomości i może ono nastąpić w każdym czasie⁵. Uprawnienie do zgłoszenia kandydata na zarządcę nieruchomości przysługuje wierzycielowi, dłużnikowi lub innemu uczestnikowi postępowania.

¹J. Gołaczyński (red.), M. Brulińska, I. Gil, B. Pękalski, A. Stangret-Smoczyńska, M. Uliasz, Z. Woźniak, D. Zawistowski, *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, LEX 2012, s. 600-680.

²M. Romańska, O. Leśniak, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, C.H. Beck 2013, Warszawa, s. 885-1001.

³J. Gołaczyński (red.), M. Brulińska, I. Gil, B. Pękalski, A. Stangret-Smoczyńska, M. Uliasz, Z. Woźniak, D. Zawistowski, *Kodeks... op. cit.*, s. 600-680.

⁴Patrz: wyrok SN z dnia 14 czerwca 1973 r., I CR 250/73, OSNCP 1974, nr 6, poz. 110.

⁵J. Gołaczyński (red.), M. Brulińska, I. Gil, B. Pękalski, A. Stangret-Smoczyńska, M. Uliasz, Z. Woźniak, D. Zawistowski, *Kodeks... op. cit.*, s. 600-680.

Przed podjęciem decyzji o ustanowieniu innego zarządcy w miejsce dłużnika sąd sprawdza czy nieruchomość generuje odpowiednie zyski na pokrycie kosztów zarządu. Jeżeli nie, to wzywa wnioskodawcę o wpłacenie odpowiedniej zaliczki w ciągu tygodnia. Sąd może oddalić wniosek o zmianę zarządcy, gdy jest nim dłużnik, po stwierdzeniu, że wywiązuje się on z obowiązków lub gdy wnioskodawca nie wpłacił zaliczki potrzebnej na pokrycie kosztów zarządu⁶.

W mojej ocenie, odebranie dłużnikowi zarządu i ustanowienie innej osoby zarządcą może nastąpić, gdy wnioskodawca w uzasadnieniu wniosku o wydanie takiego rozstrzygnięcia dokładnie opisze, w jaki sposób nowy zarządca mógłby osiągnąć lepsze wyniki finansowe z zarządu nieruchomością. Jeżeli analiza wierzyciela wykaże, że można na przykład korzystniej wynajmować lokale użytkowe lub mieszkania w kamienicy w centrum miasta, która jest przedmiotem egzekucji, dzięki czemu bieżące dochody z zajętej nieruchomości zostaną zwiększone, to sąd powinien przychylić się do takiego wniosku i zmienić zarządcę nieruchomości. Odbierając dłużnikowi zarząd nieruchomością, należy pozostawić mu pomieszczenia w nieruchomości, jeśli je zajmował, zgodnie z art. 931 § 4 k.p.c. Pomimo ustalenia, że dłużnik korzystał z pomieszczeń w chwili zajęcia, sąd uprawniony jest na wniosek wierzyciela zarządzić odebranie dłużnikowi tych pomieszczeń. Postanowienie takie, stanowiące samodzielny tytuł wykonawczy, podlega wykonaniu przez komornika w trybie art. 1046 k.p.c.

Zarządca może zatrudnić dłużnika i jego rodzinę za wynagrodzeniem, które ustala sąd (art. 931 § 4 zdanie ostatnie k.p.c.)⁷.

2. Uproszczona egzekucja z nieruchomości

Przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości stosuje się wtedy, gdy przedmiotem egzekucji ma być niezabudowana nieruchomość gruntowa bądź nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym lub użytkowym, jeżeli w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy. Należy uznać, że oceniając dopuszczalność zastosowania w konkretnym przypadku przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości komornik bierze pod uwagę jej cechy stwierdzane w chwili skutecznego złożenia wniosku

⁶M. Romańska, O. Leśniak, *Postępowanie... op. cit.*, s. 885-1001.

⁷J. Gołaczyński (red.), M. Brulińska, I. Gil, B. Pękalski, A. Stangret-Smoczyńska, M. Uliasz, Z. Woźniak, D. Zawistowski, *Kodeks... op. cit.*, s. 600-680.

o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, a zatem dostrzegalne po ewentualnym uzupełnieniu jego braków formalnych. Wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, poza samym żądaniem zastosowania tego sposobu egzekucji, powinien wskazywać na takie jej właściwości, które decydują o dopuszczalności przeprowadzenia z niej egzekucji na podstawie przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości.

Można przyjąć, że zastosowanie przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości jest dopuszczalne również w sytuacji, gdy w czasie oznaczonym przez ustawodawcę, tj. w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji, inwestor (dłużnik) doręczył właściwemu organowi nadzoru budowlanego zawiadomienie o zakończeniu budowy, ale nie upłynął termin 21 dni, w którym organ nadzoru budowlanego może zgłosić sprzeciw wobec tego zgłoszenia przez wydanie decyzji, co nie pozwoli przystąpić do użytkowania obiektu. Jedynie skuteczne zawiadomienie o zakończeniu budowy uniemożliwia zastosowanie do egzekucji z nieruchomości przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości. Odmienna interpretacja art. 1013¹ § 1 k.p.c. dawałaby możliwość dłużnikom obchodzenia prawa poprzez przedwczesne składanie zawiadomienia o zakończeniu budowy, w celu przedłużenia egzekucji i uniemożliwienia zastosowania uproszczonego trybu jej prowadzenia. Jeżeli w wydanej inwestorowi decyzji o pozwoleniu na budowę nałożono na niego obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie wybudowanego obiektu, zastosowanie uproszczonej egzekucji z nieruchomości możliwe jest do czasu uzyskania przez dłużnika ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego. Przepisy dotyczące uproszczonej egzekucji z nieruchomości stosuje się też, zgodnie z art. 1013¹ § 2 k.p.c., do wydzielonej w trybie art. 946 k.p.c. części zajętej nieruchomości, której cena wywołania wystarcza na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego. W celu zastosowania uproszczonej egzekucji z nieruchomości konieczne jest jednak, aby część wydzielona w ten sposób spełniała wymagania ustalone dla przedmiotu uproszczonej egzekucji z nieruchomości. W kwestiach nieuregulowanych przez ustawodawcę w przepisach dotyczących uproszczonej egzekucji

z nieruchomości, odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy dotyczące egzekucji z nieruchomości⁸.

3. Dozór w uproszczonej egzekucji z nieruchomości

Wracając do kwestii zabezpieczenia nieruchomości w uproszczonej egzekucji z nieruchomości, trzeba zwrócić uwagę na treść art. 1013¹§ 1 i 2 k.p.c., który stanowi, że zabezpieczenie nieruchomości po jej zajęciu powinno nastąpić „w miarę możliwości”⁹. Oznacza to odejście od obligatoryjnego powiązania zarządu nieruchomością z jej zajęciem, jak ma to miejsce w egzekucji z nieruchomości prowadzonej na zasadach ogólnych. Nie wydaje się, żeby ustawodawca ustalił obowiązek zabezpieczenia zajętej nieruchomości z odwołaniem się do optymalnie ukształtowanych przesłanek. Decyzja komornika o ustanowieniu dozoru nad nieruchomością powinna być uzależniona od stwierdzenia realnej konieczności zastosowania takiej formy zabezpieczenia, a nie od stwierdzenia, że istnieje możliwość zabezpieczenia nieruchomości. Ustawodawca nie dość jasno określił sytuacje, w których ma być ustanowiony dozór nad zajęcią nieruchomości, co stwarza zagrożenie dla interesów stron postępowania egzekucyjnego.

W postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na zasadach ogólnych, dłużnik pozostaje zarządcą zajętej nieruchomości i może w niej zamieszkiwać. Przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości – z założenia – stosowane są wtedy, gdy dłużnik nie mieszka na zajętej nieruchomości, gdyż budynki na nieruchomości będącej przedmiotem uproszczonej egzekucji nie nadają się jeszcze do zamieszkiwania.

Decyzja co do tego, czy dłużnik może być dozorcą zajętej nieruchomości podlegającej egzekucji w trybie uproszczonym, musi być podjęta po rozważeniu, jaką funkcję ma pełnić dozór w tym przypadku i przeciw komu ma chronić interesy wierzyciela. Odpowiednie zastosowanie do zabezpieczenia nieruchomości w trybie uproszczonej egzekucji znajdują przepisy przewidziane dla dozoru nieruchomości, to jest art. 855-863 k.p.c.

⁸Z. Szczurek (red.), M.K. Chmielewska, G. Julke, Z. Knypl, M. Koenner, R. Kowalkowski, S. Kozik, H. Langa-Bieszki, Z. Merchel, J. Świeczkowski, J. Treder, G. Wróblewska-Wcisło, *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Currenda 2005, Sopot, s. 650-800.

⁹M. Romańska, O. Leśniak, *Postępowanie ...*, *op. cit.*, s. 885-1001.

Na początku należy zwrócić uwagę na art. 855 § 1 k.p.c., zgodnie z którym zajęta ruchomość pozostaje pod dozorem osoby, u której została zajęta. Kolejny przepis dotyczący dozoru zajętej ruchomości (art. 860 k.p.c.) wskazuje, iż dopiero w momencie zaistnienia ważnych powodów może zostać podjęta decyzja o zmianie osoby dozorczy¹⁰. W literaturze można odnaleźć słuszne głosy, iż na komorniku spoczywa przez cały czas obowiązek czuwania nad prawidłowym sprawowaniem dozoru. Znajduje on podstawę w art. 855 § 1 k.p.c. Ustawodawca celowo wyznaczył komornika do pełnienia funkcji nadzorczej w stosunku do dozorczy, aby w trakcie dozoru nie nastąpiły sytuacje mogące negatywnie wpłynąć na przebieg egzekucji¹¹. Gdy zaistnieją ważne przyczyny uzasadniające zmianę dozorczy, komornik jest zobowiązany podjąć z urzędu decyzję o zmianie osoby pełniącej funkcję dozorczy¹². Ustawodawca nie określa czasu, przez który dozór ma być sprawowany. Z brzmienia art. 874 k.p.c. można wyciągnąć wniosek, że zadania dozorczy kończą się z chwilą uprawomocnienia się przybicia, kiedy to – po zapłaceniu ceny – na nabywcę przechodzi własność nabytej ruchomości¹³.

Z przepisów o dozorcze nad zajęta ruchomością wynika, iż dozorcą nieruchomości w uproszczonej egzekucji z nieruchomości powinien być dłużnik. Gdy zatem komornik uzna za konieczne ustanowienie dozoru nad zajęta nieruchomością, to w pierwszej kolejności dozorcą powinien być dłużnik. Ważne powody, o ile powstaną, sprawiają, że komornik powinien podjąć, w formie postanowienia, decyzję o zwolnieniu sprawującego dozór dłużnika i ustanowieniu nowego dozorczy. Gdy zmiana dozorczy musi być przeprowadzona natychmiast, komornik może odstąpić na podstawie art. 860 k.p.c. od wysłuchania stron i podjąć decyzję o zmianie dozorczy bez ich wysłuchania¹⁴. Przepis stanowiący, że komornik z ważnych przyczyn może zwolnić dozorcę i ustanowić innego, nie może być jednak rozumiany jako ustanawiający jedynie uprawnienie komornika w tym

¹⁰J. Świeczkowski, *Uproszczona egzekucja z nieruchomości*, Currenda 2012, Sopot, s. 37-45.

¹¹W. Sługiewicz, Głosa do wyroku SN z 17 stycznia 1997r, II CKN 61/96, PS 1999, nr 1, s. 120.

¹²Zob. post. SN z 13 sierpnia 1976 r., IV PZ 32/76, OSNCP 1977, nr 3, poz. 57.

¹³Z. Merchel, *Ruchomość jako przedmiot egzekucji. Postępowanie. Wzory pism i orzeczeń*, Currenda 2006, Sopot, s. 50-170.

¹⁴J. Świeczkowski, *Uproszczona ... op. cit.*, s. 37-45.

zakresie. Istnienie ważnych powodów do zmiany osoby dozorczy nakłada na komornika taki obowiązek, ponieważ komornik powinien sprawować bieżący nadzór nad prawidłowym wykonywaniem dozoru, a zaniechanie czynności w tym zakresie może uzasadniać odpowiedzialność odszkodowawczą komornika. Decydując, czy zachodzą ważne przyczyny do zwolnienia dotychczasowego dozorczy, komornik powinien głównie oceniać sytuację pod kątem możliwości utrzymania wartości zajętego przedmiotu egzekucji. Decyzja komornika o zmianie dozorczy wymaga formy postanowienia, na które służy skarga na podstawie art. 767 k.p.c. Postanowienie o zmianie dozorczy komornik powinien wydać po wysłuchaniu stron. O formie ich wysłuchania decyduje na podstawie art. 760 § 2 k.p.c. komornik. Odstąpienie od obowiązku wysłuchania stron uzasadnia jedynie konieczność natychmiastowej zmiany osoby dozorczy¹⁵.

Zarząd powstaje z mocy prawa, a dozór jest ustanawiany, zależnie od konkretnych okoliczności. Głównym kryterium stanowiącym podstawę oceny działania zarówno zarządcy, jak i dozorczy jest „należyta staranność”. Zarządca zajętej nieruchomości jest obowiązany wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki zgodnie z art. 935 § 1 k.p.c. Z kolei dozorca jest obowiązany przechowywać przedmiot dozoru, a więc w przypadku nieruchomości zajętej na podstawie przepisów o uproszczonej egzekucji, dozorować i ochraniać oddaną mu nieruchomość. Zobowiązany jest działać z taką starannością, aby nieruchomość nie straciła na wartości (art. 856§ 1 k.p.c.). Przepisy określające prawa i obowiązki zarządcy uprawniają do wniosku, że zarządca w pewnym sensie zajmuje się wszystkimi sprawami dotyczącymi tego składnika majątku dłużnika, jakim jest nieruchomość i podejmuje takie działania w sprawach nieruchomości, do których dozorca nie ma prawa. Obowiązki i uprawnienia zarządcy obejmują zarówno dbałość o uchronienie powierzonego mienia przed uszczerbkiem, jak i wykorzystanie tego mienia w procesie gospodarowania w taki sposób, aby nie zmniejszyła się jego wartość. Uprawnienia zarządcy są zatem szersze, gdyż obejmują prowadzenie prawidłowej i racjonalnej gospodarki przedmiotem zarządu. Jeżeli staranność w prowadzeniu spraw nieruchomości mieści się w tych ramach i nie można postawić zarządcy zarzutu prowadzenia

¹⁵H. Dolecki (red.), T. Wiśniewski (red.), H. Ciepła, D. Zawistowski, T. Żyznowski, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730-1088*, WKP 2011, s. 389-429.

nieracjonalnej i nieprawidłowej gospodarki, to trzeba uznać jego działanie za staranne. Kryterium staranności trzeba zawsze rozpatrywać w odniesieniu do konkretnych warunków i panujących stosunków. Jeśli oceniać będziemy sprawowanie funkcji przez dozorcę, to „należyta staranność” odnosić się będzie do chronienia nieruchomości przed pogorszeniem się jej stanu. Dozorca nie pobiera pożytków, nie może pozywać i być pozywany w sprawach związanych z dozorem, nie wolno mu zaciągać żadnych zobowiązań ani dokonywać czynności z zakresu zarządu, a do wszystkich tych działań jest uprawniony w pewnym zakresie zarządca. Odpowiedzialności zarządcy ma podstawę w art. 938 k.p.c., a odpowiedzialności dozorczy w art. 857 § 1 k.p.c.¹⁶

4. Dozorca w uproszczonej egzekucji z nieruchomości

Dozorca nie jest funkcjonariuszem państwowym, organem, czy też przedstawicielem. Nie można też przyjąć, że pozostaje on ze stronami w prywatnoprawnym stosunku zobowiązaniowym. Niektóre przepisy kodeksu cywilnego o przechowaniu (art. 835-845 k.c.) mają jednak zastosowanie do jego praw i obowiązków, ale podstawowym źródłem jego kompetencji jest orzeczenie komornika stanowiące realizację przymusu państwowego¹⁷. Funkcję dozorczy może pełnić zarówno osoba fizyczna, osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną. Warunkiem koniecznym do ustanowienia konkretnej osoby dozorcą nieruchomości jest jej zgoda. Samo przyjęcie funkcji dozorczy nie jest obowiązkowe. Dozorca może korzystać przy wykonywaniu swoich uprawnień z pomocy osób trzecich, ale nie może im przekazywać swoich kompetencji.

W momencie, w którym poprzez niezachowanie należytej staranności zostanie stwierdzone uszkodzenie, zniszczenie lub utrata wartości nieruchomości będącej przedmiotem uproszczonej egzekucji z nieruchomości, dozorca podlega odpowiedzialności odszkodowawczej. Dozorca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane nienależytym wykonywaniem swoich obowiązków według zasad

¹⁶A. Damasiewicz, *Komentarz do ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 04.172.1804)*, LEX 2005.

¹⁷J. Gołaczyński (red.), M. Brulińska, I. Gil, B. Pękalski, A. Stangret-Smoczyńska, M. Uliasz, Z. Woźniak, D. Zawistowski, *Kodeks ... op. cit.*, s. 434-489.

określonych w art. 471 k.c. wobec dłużnika i wierzyciela. Nie ma to żadnego wpływu na odpowiedzialność odszkodowawczą komornika wobec stron postępowania. Dozorca nie należy do grona osób, za które komornik odpowiada na podstawie art. 36 ust. 4 u.k.s.e. Komornik ponosi natomiast odpowiedzialność na zasadach ogólnych za brak nadzoru nad działaniami dozorczy, zgodnie z art. 23 u.k.s.e. Przy omawianiu kwestii odpowiedzialności za działania dozorczy warto zwrócić uwagę na sytuację prawną wierzyciela. Z treści art. 857 § 2 k.p.c. wynika, że wierzyciel nie odpowiada wobec dłużnika za uszkodzenie lub zaginięcie zajętych ruchomości podczas czynności wykonywanych przez dozorcę. Nie wyłącza on natomiast odpowiedzialności wierzyciela, któremu powierzono obowiązki dozorczy. W tym wypadku wierzyciel ponosi odpowiedzialność na takich samych zasadach, jak inne osoby, którym powierzono obowiązki dozorczy¹⁸.

Podkreślić należy, że instytucja dozoru nad zajęętymi nieruchomościami w uproszczonej egzekucji z nieruchomości ma funkcję zabezpieczającą oraz gwarantującą wierzycielowi m.in. utrzymanie wartości przedmiotu egzekucji.

Prawa i obowiązki dozorczy określone są w art. 856 k.p.c. Dozorca zobowiązany jest do przechowywania przedmiotu egzekucji z taką starannością, aby nie stracił na wartości (67 art. 856 § 1 k.p.c.). Istotne jest tutaj określenie pojęcia należytej staranności, z jaką dozór powinien być wykonywany, przez nałożenie na dozorcę obowiązku takiego postępowania, które zabezpieczy zajęte ruchomości przed spadkiem ich wartości. Ma to znaczenie m.in. dla określenia podstaw odpowiedzialności odszkodowawczej dozorczy wobec wierzyciela i dłużnika. W wyroku z dnia 26 kwietnia 1966 r., I CR 312/63¹⁹. Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż przy ocenie prawidłowości wykonania obowiązków przez dozorcę stosuje się art. 471 i n. k.c., jak gdyby dozorca był zobowiązany do wykonywania dozoru na podstawie umowy. Zachowanie dozorczy powinno być zatem oceniane tak, jak zachowanie dłużnika, który ma obowiązek wykonania zobowiązania z należytą starannością²⁰. Kolejnym obowiązkiem dozorczy jest wydanie przedmiotu zabezpieczenia (art. 856 § 1 k.p.c.). Obowiązek ten powstaje na skutek

¹⁸H. Dolecki (red.), T. Wiśniewski (red.), H. Ciepła, D. Zawistowski, T. Żyznowski, *Kodeks ... op. cit.*, s. 389-429.

¹⁹OSNC 1966, nr 12, poz. 221.

²⁰H. Dolecki (red.), T. Wiśniewski (red.), H. Ciepła, D. Zawistowski, T. Żyznowski, *Kodeks ... op. cit.*, s. 389-429.

wezwania komornika, orzeczenia sądu lub na zgodne wezwanie obu stron. Dozorca nie może kwestionować legalności tych aktów. Komornik wezwie dozorcę do wydania przedmiotu egzekucji wówczas, gdy dojdzie do jego sprzedaży, zmiany dozorcę, lub też umorzenia postępowania. Dozorca może być także zobowiązany do wydania przedmiotu egzekucji wprost na podstawie orzeczenia sądu wydanego w sprawie z powództwa ekscydencyjnego. Pojawia się problem, gdy wyrok zwalniający przedmiot spod egzekucji nie wskazuje, komu ten przedmiot ma być wydany. Dozorca może mieć wówczas wątpliwości, czy rzecz ma być zwrócona dłużnikowi, czy innej osobie. Trzeba przyjąć, że dozorca powinien oddać przedmiot egzekucji dłużnikowi lub osobie, u której się ona znajdowała w chwili zajęcia. Obowiązek oddania rzeczy powinien więc w tym wypadku wynikać bezpośrednio z wezwania komornika wskazującego, osobę której należy oddać rzecz. Dozorca ma również obowiązek zastosować się do zgodnego wniosku stron o oddanie rzeczy oznaczonej osobie²¹.

Wymienione wyżej przepisy znajdują zastosowanie do dozorcę nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji w trybie uproszczonym. Jeżeli przedmiot egzekucji przynosić będzie dochód, a dozorca nie będzie uprawniony do korzystania z niego, zobowiązany będzie do złożenia komornikowi po ustaniu dozoru rachunku z dochodów. Zgodnie z art. 862 § 1 k.p.c., jeżeli przedmiot egzekucji oddany pod dozór przynosi dochód, to osoba pełniąca dozór nad tym przedmiotem zobowiązana jest złożyć rachunek z dochodów. Dotyczy to również sytuacji, gdy dozorcą będzie wierzyciel, który nie jest uprawniony do korzystania z przedmiotu egzekucji. Art. 862 § 1 k.p.c. nie znajduje zastosowania do dozorcę, który jest uprawniony do używania przedmiotu zajętego w egzekucji. W takim przypadku dozorca może samodzielnie rozporządzać dochodami pochodzącymi z przedmiotu egzekucji²².

Dozorca zobowiązany jest do złożenia rachunku z dokonywanych czynności związanych z pełnieniem funkcji po ustaniu dozoru. Moment ustania dozoru z mocy prawa następuje wskutek uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu. Komornik ma prawo domagać się w trakcie trwania dozoru informacji o dochodach, które przynosi zajęta ruchomość²³.

²¹J. Gołaczyński (red.), M. Brulińska, I. Gil, B. Pękalski, A. Stangret-Smoczyńska, M. Uliasz, Z. Woźniak, D. Zawistowski, *Kodeks ... op. cit.*, s. 434-489.

²²Tamże, s. 434-489.

²³Tamże, s. 434-489.

Do rachunku z dozoru należy stosować przepisy, które obowiązują w odniesieniu do sprawozdania rachunkowego zarządcy nieruchomości (art. 937 k.p.c.). Rachunek z dochodów powinien być udokumentowany za pomocą faktur, pokwitowań lub innych dokumentów rachunkowych. Komornik po zbadaniu prawidłowości rachunku ma prawo go zatwierdzić lub odmówić zatwierdzenia. Czynności te powinny zostać poprzedzone wysłuchaniem wierzycieli, dłużnika i dozorca. Jeżeli komornik odmówi zatwierdzenia poszczególnych pozycji rachunkowych, stronie przysługuje roszczenie do dozorca o zapłatę tej sumy²⁴.

Po zatwierdzeniu rachunku z dochodów, komornik w pierwszej kolejności pokryje z nich wydatki związane np. z należnościami z tytułu ubezpieczenia przedmiotu egzekucji. Kolejną część dochodu komornik przeznacza na wynagrodzenie dozorca. Pozostałą część dochodu komornik wpłaca na rachunek depozytowy sądu. Dochód ten jest dołączany do sumy uzyskanej z egzekucji. W razie umorzenia egzekucji dochód jest zwracany dłużnikowi²⁵.

Dozorcy przysługują na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego pewne prawa. Do najważniejszych należy zaliczyć: prawo do zwrotu wydatków związanych ze sprawowaniem funkcji dozorca oraz prawo do wynagrodzenia.

Wydatki podlegające zwrotowi są związane z czynnościami niezbędnymi do pełnienia funkcji dozorca. W tym miejscu rodzi się pytanie, czy jeżeli dozorcą będzie dłużnik lub wierzyciel, to im również przysługuje prawo do zwrotu tych kosztów. W mojej ocenie uprawnienie to powinno przysługiwać np. firmie ochroniarskiej, lub innej osobie trzeciej, ale nie stronom postępowania, gdy wykonują w nim obowiązki dozorca.

Zwrot wydatków związanych ze sprawowaniem funkcji dozorca może być orzeczony tylko na wniosek dozorca. Decyzję podjąć może komornik w formie postanowienia. Na postanowienie to przysługuje uprawnionemu oraz stronom skarga na czynności komornika w przypadku naruszenia ich praw²⁶. Zwrot wydatków związanych z przechowywaniem rzeczy może dotyczyć tylko wydatków celowych,

²⁴E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*. Komentarz do części II i III k.p.c., ZPP 2009.

²⁵J. Gołaczyński (red.), M. Brulińska, I. Gil, B. Pękalski, A. Stangret-Smoczyńska, M. Uliasz, Z. Woźniak, D. Zawistowski, *Kodeks ... op. cit.*, s. 434-489.

²⁶A. Cudak, *Podmioty legitymowane do wniesienia skargi na czynności komornika*, PES nr XXIII, s. 34-53.

które mają służyć zabezpieczeniu przedmiotu egzekucji przed obniżeniem jego wartości. Konieczność ich poniesienia i celowość muszą być udokumentowane. Gdy dozorca zażąda zwrotu wydatków zbędnych, komornik odmówi ich zwrotu. Wydatki zbędne to nie tylko takie, które były przeznaczone na inne cele niż zabezpieczenie przedmiotu egzekucji, ale również te, które służyły temu celowi, lecz były zbyt wysokie. W tym ostatnim przypadku zwrotowi podlega tylko ta ich część, która była uzasadniona²⁷.

Wynagrodzenie dozorca w świetle art. 858 k.p.c. powinno odpowiadać poniesionym przez dozorcę trudom. Przy określeniu wynagrodzenia komornik powinien uwzględnić okres, na jaki jest przewidziany dozór, warunki, w jakich będzie wykonywany oraz inne okoliczności mające wpływ na pełnienia funkcji dozorca.

Wypłata wynagrodzenia może nastąpić np. w formie miesięcznych rat lub okresowych zaliczek²⁸. Wypłacającym wynagrodzenie dozorca jest komornik. Z racji tego, komornik jako organ egzekucyjny musi zagwarantować wypłacalność kwoty należnej osobie wykonującej funkcję dozorca. Na podstawie art. 39 u.k.s.e. komornikowi przysługuje prawo żądania zwrotu poniesionych wydatków gotówkowych od dłużnika. Jeżeli to nie będzie możliwe ze względu na bezskuteczną egzekucję, prawo do zwrotu wydatków poniesionych w sprawie przysługuje komornikowi od wierzyciela, na podstawie art. 42 ust 2 u.k.s.e. Komornikowi przysługuje też prawo do pobrania zaliczki od wierzyciela na poczet wynagrodzenia dozorca.

Dozorca ma prawo złożyć wniosek o wynagrodzenie lub zwrot wydatków na piśmie lub ustnie do protokołu. Uczynić to może aż do momentu zakończenia postępowania egzekucyjnego i nie mogą być one dochodzone w odrębnym powództwie. Wynagrodzenie oraz zwrócone wydatki, które zostały wypłacone stanowią składnik kosztów egzekucyjnych²⁹.

Wierzyciel poprzez składane wnioski do komornika może wskazywać czynności konserwujące, które jego zdaniem są potrzebne do utrzymania wartości nieruchomości. Wnioski takie komornik może uznać

²⁷J. Gołaczyński (red.), M. Brulińska, I. Gil, B. Pękalski, A. Stangret-Smoczyńska, M. Uliasz, Z. Woźniak, D. Zawistowski, *Kodeks ... op. cit.*, s. 434-489.

²⁸Z. Merchel, *Egzekucja sądowa w Polsce*, (red.) Z. Szczurek, Currenda 2007, Sopot, s. 356.

²⁹J. Gołaczyński (red.), M. Brulińska, I. Gil, B. Pękalski, A. Stangret-Smoczyńska, M. Uliasz, Z. Woźniak, D. Zawistowski, *Kodeks ... op. cit.*, s. 434-489.

za właściwe dla odpowiedniego zabezpieczenia nieruchomości. Komornik może również sam wskazać odpowiednie czynności właściwe dla zabezpieczenia nieruchomości. Określenie odpowiedniego środka zabezpieczenia nie jest jednak obowiązkiem komornika a wierzyciela. To wierzyciel powinien wykazywać się w tym zakresie aktywnością nakierowaną na skuteczne zabezpieczenie nieruchomości oraz pokryć koszty związane z ewentualnymi czynnościami zabezpieczającymi³⁰. Jest to nienajlepsze rozwiązanie, bo pozostawia wierzyciela w zasadzie samego z problemem odpowiedniego zabezpieczenia nieruchomości. W mojej ocenie, brakuje jasno określonego przez ustawodawcę obowiązku komornika do wspierania i wskazywania wierzycielowi odpowiednich rozwiązań. Pamiętać należy, że wierzyciel nie musi posiadać szczegółowej wiedzy prawniczej, która pozwoli mu w pełni zadbać o swój interes. Ustawodawca powinien zobligować wierzyciela oraz komornika do spotkania na samym początku postępowania egzekucyjnego, na którym to komornik wskazałby najlepszy wg jego wiedzy sposób na zabezpieczenie przedmiotu egzekucji. W sytuacji, kiedy wierzytelność wynosi na przykład milion złotych, a zajęta nieruchomość będąca przedmiotem egzekucji w trybie uproszczonym warta jest taką kwotą, to opłacalne może być skorzystanie ze zlecenia dozoru firmie ochroniarskiej. W sytuacji, gdy wierzytelność wynosić będzie pięć tysięcy złotych, a zajęty grunt będzie miał podobną wartość, korzystanie z agencji ochrony nie będzie dla wierzyciela opłacalne³¹. Poniesione przez wierzyciela nadmierne wydatki na cele zabezpieczenia nieruchomości nie mogą być uznane za celowe i niezbędne koszty prowadzenia egzekucji, co skutkować będzie brakiem możliwości dochodzenia ich zwrotu od dłużnika na podstawie art. 770 k.p.c.³² Rozwiązania ustawowe powinny czynić z komornika osobę, która będzie sprawować funkcję doradczą względem wierzyciela.

Prawidłowe zabezpieczenie przedmiotu uproszczonej egzekucji z nieruchomości jest istotne dla osiągnięcia celu, jakim jest zaspokojenie roszczeń wierzyciela. Wszystkie decyzje jakie podejmuje wierzyciel powinny być podejmowane po dokładnym przeanalizowaniu sytuacji faktycznej. Musi on sprawdzić, na jakie koszty może sobie pozwolić jeśli

³⁰J. Świeczkowski, *Uproszczona ... op. cit.*, s. 37-45.

³¹J. Dworzecki, *Podstawy prawne ochrony osób i mienia. Wybrane zagadnienia*, GWSP 2009, Gliwice, s. 57.

³²J. Świeczkowski, *Uproszczona ... op. cit.*, s. 37-45.

chodzi o zabezpieczenie³³, czy korzystanie z profesjonalnej firmy ochroniarskiej jest dla niego opłacalne i wymaga tego sytuacja, czy może dla odpowiedniego zabezpieczenia wystarczy, gdy sam zostanie dozorcą ze względu na brak niebezpieczeństwa dla przedmiotu egzekucji lub też niską jego wartość.

W pewnych sytuacjach zmiana dozorczy nie będzie konieczna i dodatkowo uchroni wierzyciela przed długotrwałym i niekorzystnym postępowaniem sądowym, które nastąpi po skorzystaniu przez dłużnika z przysługujących mu środków zaskarżenia. Pamiętać również należy, iż egzekucja prowadzona w trybie uproszczonym ma zajmować mniej czasu niż prowadzona na zasadach ogólnych³⁴.

Podsumowanie

W podsumowaniu, chcę podkreślić, że właściwym rozwiązaniem było wprowadzenie do uproszczonej egzekucji z nieruchomości instytucji dozoru, a nie – jak na zasadach ogólnych – zarządu zajętej nieruchomości. Z pewnością jest to mniej sformalizowany i prostszy sposób zabezpieczenia nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji. Brak obligatoryjnego wymogu ustanowienia dozoru powoduje, że w przypadku braku niebezpieczeństw ze strony dłużnika lub osób trzecich polegających na fizycznym zajęciu lub obniżeniu wartości nieruchomości nie powstają dodatkowe koszty, które na tym etapie postępowania egzekucyjnego muszą być pokrywane przez wierzyciela. Fakultatywność dozoru uważam zatem za słuszne rozwiązanie.

Negatywnie natomiast oceniam brak unormowań dotyczących zobligowania komornika do bardziej aktywnej roli przy podejmowaniu środków zabezpieczenia oraz brak po jego stronie obowiązków doradczych w stosunku do wierzyciela. Zarówno wierzycielowi, jak i komornikowi powinno zależeć na szybkim zakończeniu postępowania egzekucyjnego. Brak odpowiedniego zabezpieczenia nieruchomości może spowodować nieskuteczność uproszczonej egzekucji z nieruchomości, co uzasadnia kontynuowanie egzekucji z tej nieruchomości na zasadach ogólnych, a taka zmiana nie tylko oddali czasowo wierzyciela od zaspokojenia swojej wierzytelności, lecz spowoduje, iż poniesie większe koszty i czekać go będzie bardziej sformalizowana droga do celu.

³³Tamże, s. 37-45.

³⁴Tamże, s. 37-45.

Zdecydowanie dobre rozwiązanie polegające na enumeratywnym wymienieniu nieruchomości, które mogą być przedmiotem uproszczonej egzekucji z nieruchomości, ma służyć szybszemu i sprawniejszemu przeprowadzaniu egzekucji z nieruchomości. Złe rozwiązania odnoszące się do zabezpieczenia zajętej nieruchomości powodują, że wierzyciel mało kiedy ma okazję na zaspokojenie swojej wierzytelności w tym trybie.

Akty prawne

- [1]. Ustawa kodeks cywilny, Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z późn. zm.
- [2]. Ustawa kodeks postępowania cywilnego, Dz.U. 1964 nr 43 poz. 296 z późn. zm.
- [3]. Ustawa o komornikach sądowych i egzekucji, Dz.U. 1997 nr 133 poz. 882 z późn. zm.

Literatura

- [1]. Cudak A., *Podmioty legitymowane do wniesienia skargi na czynności komornika*, PES nr XXIII.
- [2]. Damasiewicz A., *Komentarz do ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.04.172.1804)*, LEX 2005.
- [3]. Dolecki H. (red.), Wiśniewski T. (red.), Ciepła H., Zawistowski D., Żyznowski T., *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730-1088*, WKP 2011.
- [4]. Dworzecki J. *Podstawy prawne ochrony osób i mienia. Wybrane zagadnienia*, Gliwice 2009, GWSP.
- [5]. Gołaczyński J.(red.), Brulińska M., Gil I., Pękalski B., Stangret-Smoczyńska A., Uliasz M., Woźniak Z., Zawistowski D., *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, LEX 2012.
- [6]. Merchel Z., *Ruchomość jako przedmiot egzekucji. Postępowanie. Wzory pism i orzeczeń*, Currenda 2006, Sopot.
- [7]. Romańska M., Leśniak O., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, C.H. Beck 2013, Warszawa.
- [8]. Sługiewicz W., Glosa do wyroku SN z 17 stycznia 1997r, II CKN 61/96, PS 1999, nr 1.

- [9]. Szczurek Z. (red.), Chmielewska M.K., Julke G., Knypl Z., Koenner M., Kowalkowski R., Kozik S., Langa-Bieszki H., Merchel Z., Świeczkowski J., Treder J., Wróblewska-Wcisło G., *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Currenda 2005, Sopot.
- [10]. Świeczkowski J., *Uproszczona egzekucja z nieruchomości*, Currenda 2012, Sopot.
- [11]. Wengerek E., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części II i III k.p.c.*, ZPP 2009.

SUPERVISION OVER ARRESTED PROPERTY IN THE SIMPLIFIED REAL ESTATE EXECUTION

Summary

The paper describes a way of protection of a property in the form of supervision under the simplified procedure of real estate execution. The differences implemented by the legislator in 2004 are supposed to offer faster satisfaction of claims. The article is devoted to the substantial change, according to which the legislator withdraws from managing the property and instead, applies a simplified procedure of supervision in real estate execution.

Key words: *execution of real estate, simplified execution of real estate, supervision*