

## Weronika Wenda

r.pr., dr, Weronika Wenda Kancelaria Radcy Prawnego

ORCID: 0000-0003-1284-4959

wwenda@wwkrp.pl

### Glosa do uchwały Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 27 listopada 2020 r. (III CZP 83/19) (glosa aprobująca)

W glosie odniesiono się do uchwały składu Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z 27 listopada 2020 r. (III CZP 83/19), w której udzielono odpowiedzi na pytanie prawne: „Czy uzgodnienie treści księgi wieczystej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym na skutek wyroku nakazującego wykreślenie wpisu własności na rzecz dłużnika stanowi podstawę do umorzenia z urzędu egzekucji skierowanej do tej nieruchomości (art. 824 § 1 pkt 2 lub pkt 6 KPC<sup>1</sup>)?”, a w razie pozytywnej odpowiedzi – „Czy po stronie pozwanej w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej nieruchomości, która została zajęta w postępowaniu egzekucyjnym, konieczny jest łączny udział wierzycieli uczestniczących w tym postępowaniu?”.

Sąd Najwyższy udzielił odpowiedzi na pytanie prawne, stwierdzając, że skutkiem wyroku uwzględniającego powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>2</sup>) wydanego przeciwko dłużnikowi nie jest umorzenie z urzędu postępowania egzekucyjnego. Powództwa takiego nie zalicza się bowiem do grupy powództw pełniących funkcję przeciwegzekucyjną, do których istoty należy zapewnienie merytorycznej obrony przed prawidłowo prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym. Nie oznacza to jednak, że rzeczywisty właściciel nieruchomości jest pozbawiony ochrony prawnej w toku egzekucji skierowanej wobec należącej do niego nieruchomości. Sąd Najwyższy wskazał, że niewpisany do księgi wieczystej właściciel nieruchomości jest uprawniony do wniesienia, na podstawie art. 841 § 1 KPC, powództwa o zwolnienie od egzekucji.

<sup>1</sup> Kodeks postępowania cywilnego – tj. z dnia 17 września 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805).

<sup>2</sup> Tj. z dnia 18 października 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204).

Należy podkreślić, że termin do jego wniesienia jest ograniczony, gdyż wynosi jedynie miesiąc od dnia dowiedzenia się o naruszeniu prawa. Pozwanym w tym postępowaniu jest wierzyciel prowadzący egzekucję, a w przypadku gdy dłużnik wpisany do księgi wieczystej zaprzecza prawu własności nieujawnionego właściciela, również i ten dłużnik.

Głosowana uchwała zapadła w następstwie pytania prawnego zadane go przez Sąd Okręgowy w P. (Sąd II instancji) na tle następującego stanu faktycznego.

Małżonkowie S. – właściciele mieszkania – zawarli z M.T. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu, jednocześnie udzielając M.T. nieodwołalnego pełnomocnictwa do zawarcia w ich imieniu umowy przyrzeczonej. W rezultacie M.T. przy zawieraniu umowy sprzedaży występował zarówno jako nabywca, jak i po stronie zbywców – jako ich pełnomocnik. Małżonkowie S. uznali jednak, że do zawarcia umowy doszło z naruszeniem uzgodnionych warunków i zgłosili sprawę do Prokuratora Okręgowego w P., który wystąpił z pozwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd I instancji uznał, że umowa przedwstępna, umowa sprzedaży, jak i pełnomocnictwo były nieważne zgodnie z art. 65 § 2 i art. 58 § 2 KC; czynności te nie tylko nie zostały objęte zgodnym zamiarem stron, ale również zostały uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W rezultacie Sąd I instancji wydał orzeczenie, na mocy którego M.T. miał zostać wykreślony z księgi wieczystej nieruchomości, zaś w jego miejsce jako właściciele ponownie mieli być wpisani małżonkowie S. Rozpoznając apelację M.T. Sąd II instancji ustalił, że w księdze wieczystej znajduje się wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez komornika sądowego na rzecz wierzycieli M.T. Postępowanie egzekucyjne w chwili orzekania przez Sąd I instancji jeszcze się toczyło<sup>3</sup>.

W opinii Sądu II instancji istniały podstawy, by wyrok nakazujący wykreślenie wpisu własności na rzecz dłużnika traktować jako wiążące ustalenie, że nieruchomość nie należy do jego majątku, co oznaczałoby – po dokonaniu zmian w księdze wieczystej – otwarcie drogi do umorzenia postępowania egzekucyjnego z urzędu (art. 824 § 1 pkt 2 KPC). Z drugiej strony, umorzenie postępowania egzekucyjnego na podstawie tego wyroku prowadziłoby do bezpośredniej ingerencji w prawa wierzycieli uczestniczących w postępowaniu, a zatem zaistniałaby wątpliwość, czy wierzyciele ci nie powinni brać udziału w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 195 KPC). Nadto zdaniem Sądu II instancji nie było jasne, do jakiego etapu postępowania egzekucyjnego wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej

<sup>3</sup> Zob. streszczenie stanu faktycznego: n.ius, *Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie oznacza umorzenia postępowania egzekucyjnego*, 18.12.2020, Legalis.

z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie wpisu własności na rzecz dłużnika mógłby uzasadniać umorzenie postępowania egzekucyjnego.

Istotą problemu, przed jakim stanął Sąd Najwyższy, było wyważenie pomiędzy ochroną praw właściciela nieruchomości, ujawnionego w wyniku uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a wierzycieli (dłużnika uprzednio w tej księdze ujawnionego), którzy nie brali udziału w procesie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W tym miejscu wskazać należy, iż w postępowaniu egzekucyjnym organ nie jest uprawniony do badania zasadności obowiązku stwierdzonego tytułem wykonawczym (art. 804 KPC), co jest uzasadnione wymogiem sprawności egzekucji. Gwarancja szybkiego wykonania orzeczenia jest bowiem kwintesencją sprawiedliwości, zaś samo prawo do wykonania orzeczenia immanentną, konieczną część składową rzetelnego procesu cywilnego<sup>4</sup>. Konsekwencją tego jest dopuszczalność skierowania egzekucji do określonego mienia na podstawie zewnętrznych znamion własności, gdyż to wyłącznie tytuł wykonawczy określa podmiotowe, jak i przedmiotowe granice prowadzenia egzekucji. Z tych właśnie względów organ egzekucyjny jest zobowiązany wszcząć egzekucję na wniosek wierzyciela, nawet w sytuacji, gdy dłużnik dobrowolnie spełnił świadczenie wskazane w tytule egzekucyjnym, mimo jego bezpodstawności, a to na ryzyko wierzyciela, który powinien naprawić wyrządzoną takim postępowaniem szkodę<sup>5</sup>. Co istotne zakaz badania zasadności i wymagalności obowiązku objętego tytułem wykonawczym nie jest ograniczony do komornika, lecz dotyczy wszystkich organów egzekucyjnych. Zatem sąd wieczystoksięgowy nie jest także uprawniony do badania tytułów wykonawczych, na podstawie których komornik prowadzi postępowanie egzekucyjne, jak i nie może dokonywać oceny tychże tytułów tak pod względem formalnym, jak i merytorycznym<sup>6</sup>. W świetle powyższego niewątpliwie istotnym problemem jest ryzyko naruszenia praw osób trzecich na skutek skierowania egzekucji do majątku, który z materialno-prawnego punktu widzenia nie powinien służyć zaspokojeniu wierzyciela.

Zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie ugruntował się pogląd, że oprócz stron procesu i prokuratora także organ egzekucyjny, którym jest komornik, jest uprawniony do składania wniosków o wykładnię wyroku<sup>7</sup>. Zatem wątpliwo-

<sup>4</sup> J. Derlatka, *Zasada sprawnej egzekucji sądowej jako element efektywnego wymiaru sprawiedliwości*, „Zeszyty Naukowe KUL” 2017, nr 3(239), s. 133.

<sup>5</sup> Tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 18.9.2003 r., I ACa 144/03, Wok. 2004, Nr 12, s. 46.

<sup>6</sup> Tak E. Marszałkowska-Krześ [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. eadem, komentarz do art. 804 KPC, Legalis.

<sup>7</sup> M.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 14.11.1974 r., III CRN 269/74, LEX nr 7613; A. Góra-Błaszczkowska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. IA: *Komentarz. Art. 1–4241*<sup>2</sup>, red. eadem, Legalis.

ści organu egzekucyjnego w zakresie tego, czy tytuł wykonawczy nadaje się do wykonania, mogą być rozstrzygane w drodze wykładni orzeczenia<sup>8</sup>. Stosownie do wymogów art. 352 KPC dokonanie wykładni wyroku będzie uzasadnione jednak tylko w sytuacji, w której jego redakcja jest niejasna, uniemożliwiająca jednoznaczne rozumienie tekstu i może budzić wątpliwości co do zakresu rozstrzygnięcia, powagi rzeczy osądzonej, sposobu wykonania<sup>9</sup>. *A contrario* uprawnienie to nie może znaleźć zastosowania, gdy nie występują wątpliwości interpretacyjne.

W świetle powyższego w sytuacji, gdy tytułu wykonawczy nie budzi wątpliwości interpretacyjnych, egzekucja powinna zostać wszczęta niezależnie od ryzyka naruszenia praw osób trzecich. Jakże zatem uprawnienia przysługują osobie trzeciej w sytuacji wszczęcia egzekucji do nieruchomości stanowiącej jej własność, przy jednoczesnym nieujawnieniu tego prawa w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości? Zgodzić się należy z Sądem Najwyższym, iż podniesienie roszczenia prawnorzeczowego (*actio in rem*) na podstawie art. 222 § 1 KC<sup>10</sup> nie pozwoli osiągnąć efektu w postaci zwolnienia nieruchomości spod egzekucji. Roszczenie to obejmuje bowiem żądanie wydania rzeczy i zaniechanie przysługujące właścicielowi w razie naruszenia prawa własności. Do przesłanek roszczenia windykacyjnego zalicza się: przysługiwanie powodowi statusu właściciela, pozbawienie go faktycznego władztwa nad rzeczą stanowiącą przedmiot własności oraz władanie rzeczą przez pozwanego w sposób nieuprawniony<sup>11</sup>. Brak którejkolwiek ze wskazanych przesłanek niweczy skuteczne dochodzenie roszczenia wydobywczego. Z punktu widzenia właściciela zajęcie ma ten skutek, że z mocy przepisów regulujących dane postępowanie egzekucyjne musi on znosić egzekucję z zajętych rzeczy bowiem organ egzekucyjny uzyskuje określone prawa do dysponowania tymi rzeczami w celu zaspokojenia wierzycieli (art. 848, 864 oraz następne KPC i odpowiednio art. 1a pkt 18, 104 i następne ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji<sup>12</sup>). Właściciel musi też tolerować fakt, że na skutek zajęcia to właściwy komornik decyduje o tym, gdzie i pod czyim dozorem zajęta rzecz będzie pozostawać do czasu sprzedaży. Natomiast w przypadku gdy właściciel kwestionuje prawidłowość czynności egzekucyjnych, może składać skargi na czynności komornika, względnie zażalenia. Jeżeli natomiast w opinii właściciela doszło do naruszenia

<sup>8</sup> Por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 20.9.1988 r., III CZP 37/88, OSNC 1989, Nr 3, poz. 40.

<sup>9</sup> Por. postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26.7.2001 r., II SAB 57/98, Legalis.

<sup>10</sup> Kodeks cywilny – tj. z dnia 16 września 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740).

<sup>11</sup> Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22.12.2016 r., I ACa 593/16, Legalis.

<sup>12</sup> Tj. z dnia 7 sierpnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1427).

prawa materialnego, przysługuje mu powództwo ekscydencyjne (interwencyjne) z art. 841 KPC (w egzekucji prowadzonej na podstawie przepisów KPC) lub 842 KPC (w egzekucji prowadzonej na podstawie przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji)<sup>13</sup>.

W konsekwencji w przypadku zajęcia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym osoba trzecia, której prawa mogą zostać naruszone na skutek wszczęcia egzekucji, musi podjąć czynności zmierzające do zwolnienia zajętego przedmiotu spod egzekucji. Odnosząc niniejsze rozważania do analizowanego przypadku, wskazać należy, że podstawą prawną żądania zwolnienia zajętego przedmiotu spod egzekucji jest art. 841 KPC, zgodnie z którym osoba trzecia jest uprawniona do wniesienia powództwa o zwolnienie zajętego przedmiotu spod egzekucji – tzw. powództwo ekscydencyjne (interwencyjne). Powództwo to może zostać wytoczone w ciągu miesiąca od dnia, w którym osoba trzecia dowiedziała się o naruszeniu jej praw. Termin ten ma charakter materialnoprawny, zatem nie podlega przywróceniu. W konsekwencji pamiętać należy, iż w sytuacji niedochowania terminu do wytoczenia powództwa ekscydencyjnego (interwencyjnego), jak również zakończenia postępowania egzekucyjnego, osobie trzeciej pozostanie wyłącznie możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Oznacza to, że jeśli dojdzie do upływu terminu do wniesienia powództwa ekscydencyjnego (interwencyjnego), nie można domagać się jego przywrócenia<sup>14</sup>.

Tym samym pojawia się wątpliwość o relację pomiędzy powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a możliwością obrony praw osoby trzeciej w drodze powództwa ekscydencyjnego (interwencyjnego). Czy w sytuacji powzięcia informacji o prowadzonej egzekucji osoba trzecia musi w ciągu miesiąca podjąć działania, czy też dopiero wyrok uwzględniający powództwo o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym daje jej takie uprawnienie?

Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w głosowanej uchwale, przedmiot procesu wszczętego powództwem o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest zasadniczo odmienny od przedmiotu procesu ekscydencyjnego (interwencyjnego). Otóż powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zmierza do ustalenia i ujawnienia w księdze wieczystej prawa osoby zainteresowanej, przy jednoczesnym ustaleniu braku podstaw do utrzymywania w mocy istniejącego wpisu, a w konsekwencji do zapewnienia, by wpis odzwierciedlał prawdziwy i aktualny stan prawny nie-

<sup>13</sup> Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 22.12.2016r., I ACa 593/16, LEX nr 2205981.

<sup>14</sup> Zob. A. Partyk, *Powództwo przeciwegzekucyjne – kiedy składać?*, 29.01.2021, Prawo.pl, <https://www.prawo.pl/prawo/powodztwo-przeciwegzekucyjne-kiedy-skladac,506183.html> [dostęp: 12.12.2021].

ruchomości. W doktrynie przyjmuje się, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

[...] nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie. Powód nie domaga się tylko ustalenia istnienia lub nieistnienia swego prawa bądź stosunku prawnego. Domaga się wydania prawomocnego orzeczenia przez sąd, zastępującego oświadczenie woli określonej osoby (por. art. 64 k.c.). Poza tym należy podkreślić, że uprawnioną do wytoczenia powództwa z art. 10 ustawy nie jest każda osoba, która ma interes prawny w sprostowaniu treści księgi wieczystej. Musi jej przysługiwać własność lub inne prawo rzeczowe do nieruchomości. Mamy tu do czynienia z dochodzeniem przez uprawnionego roszczenia typu rzeczowego (*actio in rem*)<sup>15</sup>.

A zatem, czy osoba trzecia nieujawniona w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w stosunku do której wszczęto egzekucję, może żądać wyłączenia tej nieruchomości spod egzekucji?

Odpowiedź na pytanie wymaga rozważenia konsekwencji zbycia nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego dla praw osoby trzeciej, z powództwa której zostało wszczęte postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie z art. 999 § 1 zdanie pierwsze KPC prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność nieruchomości na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia prawa nabywcy w księdze wieczystej. Zarówno orzecznictwo, jak i doktryna przyjmuje, że postanowienie to ma charakter kształtujący, tj. powoduje nabycie własności przez nabywcę i utratę własności przez dotychczasowego właściciela. Ważne natomiast jest i to, że nabycie prawa własności nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego jest nabyciem pierwotnym, a zatem nie występuje tu następstwo prawne i dla skuteczności nabycia własności obojętne jest, kto był uprzednio właścicielem i czy właściciel był ujawniony w księdze wieczystej<sup>16</sup>.

W świetle powyższego zbycie nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego uniemożliwiłoby osobie trzeciej zaspokojenia jej praw jako właściciela nieruchomości. W tej kwestii Sąd Najwyższy w głosowanej uchwale stoi na stanowisku, że w istocie wyrok uwzględniający powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wydany przeciwko dłużnikowi nie skutkuje niedopuszczalnością uprzednio skierowanej do tej nieruchomości egzekucji ze względu na jej przedmiot (art. 824 § 1 pkt 2 KPC). Powyższe stanowisko należy ocenić pozytywnie, zważywszy, że na każdym etapie sprzedaży nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym istnieje możliwość skorzystania przez osoby mające interes prawny z przewidzianych ustawą środków

<sup>15</sup> Tak A. Szpunar, *Roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, „Rejent” 1997, nr 12(80), s. 14.

<sup>16</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z 30.06.2016, I CSK 770/15, Legalis.

zaskarżenia. Jest tak, albowiem egzekucja z nieruchomości została uregulowana w sposób nie tylko zapewniający wierzycielom efektywne zaspokojenie z nieruchomości (przy zagwarantowaniu wysokich standardów ochrony dłużnika), ale również z uwzględnieniem potrzeby ochrony potencjalnych nabywców nieruchomości<sup>17</sup>. Tym samym nie powinno ulegać wątpliwości, że wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej w toku egzekucji z nieruchomości nie zapewni rzeczywistemu właścicielowi pożądanej ochrony prawnej.

W rozważanej sprawie istotne jest przede wszystkim to, czy skierowanie egzekucji do danej nieruchomości może skutkować naruszeniem praw osób trzecich. W tej kwestii nie może nie mieć znaczenia fakt ujawnienia dłużnika, w miejsce osoby trzeciej, jako właściciela nieruchomości objętej egzekucją. Otóż warunkiem uwzględnienia powództwa o zwolnienie od egzekucji jest przesądzenie, że skierowanie egzekucji do konkretnego przedmiotu narusza prawa powoda<sup>18</sup>. Fakt, że osoba trzecia uważająca się za właściciela nieruchomości, do której skierowano egzekucję, nie jest wpisana do księgi wieczystej, nie stoi bowiem na przeszkodzie żądaniu przez tę osobę zwolnienia nieruchomości od egzekucji. W procesie ekscydencyjnym (interwencyjnym) osoba ta może wykazywać, obalając domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, że wbrew treści księgi wieczystej jest ona rzeczywistym właścicielem nieruchomości, a skierowanie do niej egzekucji narusza jej prawa. Oczywiście zgodzić się należy z Sądem Najwyższym, iż uprzednie uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym stwarza wprawdzie właścicielowi nieruchomości korzystniejszą sytuację procesową, umożliwiając powołanie się na domniemanie związane z wpisem, jednak nie musi poprzedzać wytoczenia powództwa ekscydencyjnego (interwencyjnego). Osoba trzecia powinna zatem, niezależnie od podjętego postępowania w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wnieść powództwo ekscydencyjne (interwencyjne) w terminie miesiąca od dnia dowiedzenia się o naruszeniu swojego prawa. W tym miejscu dodać należy, iż fakt prowadzenia egzekucji w stosunku do nieruchomości jest notaryjnie znany, gdyż na podstawie art. 924 § 1 KPC jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania komornik składa do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wnioszek o wpis o wszczęciu egzekucji lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów, wraz z odpisem wezwania do zapłaty.

W konsekwencji glosowana uchwała Sądu Najwyższego w wyważony sposób godzi ze sobą prawa osoby trzeciej, która wszczęła postępowanie o uzgod-

<sup>17</sup> *Ibidem*.

<sup>18</sup> Por. K. Flaga-Gieruszyńska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Zieliński, K. Flaga-Gieruszyńska, komentarz do art. 841 k.p.c., Legalis.

nienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, oraz wierzycieli (dłużnika w tej księdze ujawnionego w dacie wszczęcia egzekucji), którzy nie brali udziału w procesie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Otóż możliwość żądania wyłączenia spod egzekucji nieruchomości przez osobę trzecią, nieujawnioną w księdze wieczystej jako właściciel, pozwala na skuteczną obronę jej praw. Żądanie to jednak ograniczone jest miesięcznym terminem, co sprzyja efektywnemu prowadzeniu postępowania egzekucyjnego. Odnosząc się natomiast do problematyki ochrony wierzycieli (dłużnika w tej księdze ujawnionego w dacie wszczęcia egzekucji), stwierdzić trzeba, iż fakt uniezależnienia postępowania egzekucyjnego od wyniku postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pozwala na zabezpieczenie ich praw, gdyż późniejsze uwzględnienie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wydane przeciwko dłużnikowi nie będzie stanowiło przesłanki umorzenia z urzędu postępowania egzekucyjnego. W tej kwestii słusznie Sąd Najwyższy orzekł, iż powództwa takiego nie zalicza się do grupy powództw pełniących funkcję przeciwegzekucyjną, do których istoty należy zapewnienie merytorycznej obrony przed prawidłowo prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym.

## Bibliografia

### Wykaz literatury

- Derlatka J., *Zasada sprawnej egzekucji sądowej jako element efektywnego wymiaru sprawiedliwości*, „Zeszyty Naukowe KUL” 2017, nr 3(239).
- Kodeks postępowania cywilnego*, t. IA: *Komentarz. Art. 1–4241<sup>2</sup>*, red. A. Góra-Błaszczkowska, Legalis.
- Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. E. Marszałkowska-Krześ, komentarz do art. 804 k.p.c., Legalis.
- Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Zieliński, K. Flaga-Gieruszyńska, komentarz do art. 841 k.p.c., Legalis.
- Partyk A., *Powództwo przeciwegzekucyjne – kiedy składać?*, 29.01.2021, Prawo.pl, <https://www.prawo.pl/prawo/powodztwo-przeciwegzekucyjne-kiedy-skladac,506183.html> [dostęp: 12.12.2021].
- Szpunar A., *Roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, „Rejent” 1997, nr 12(80).

### Wykaz orzecznictwa

- Postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26.7.2001 r., II SAB 57/98, Legalis.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z 14.11.1974 r., III CRN 269/74, LEX nr 7613.
- Uchwały Sądu Najwyższego z 20.9.1988 r., III CZP 37/88, OSNC 1989, Nr 3, poz. 40.



Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 22.12.2016r., I ACa 593/16, LEX nr 2205981.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22.12.2016 r., I ACa 593/16, Legalis.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 18.9.2003 r., I ACa 144/03, Wok. 2004, Nr 12, s. 46.

Wyrok Sądu Najwyższego z 30.06.2016, I CSK 770/15, Legalis.

## Abstract

### Gloss to the resolution of the Supreme Court – Civil Chamber of 27 November 2020 (III CZP 83/19) (approving gloss)

The gloss relates to a resolution of a panel of the Supreme Court – Civil Chamber of 27 November 2020 (III CZP 83/19), in which the Supreme Court answered a legal question, stating that a judgment allowing an action for reconciliation of the contents of the land and mortgage register with the actual legal state (art. 10 of the Act on Land and Mortgage Registers and Mortgages) issued against the debtor does not have the effect of ex officio discontinuance of enforcement proceedings. This does not mean, however, that the real owner of the real estate is deprived of legal protection in the course of enforcement proceedings against the real estate belonging to him. The Supreme Court pointed out that an owner of real property who is not entered in the land and mortgage register is entitled to bring an action for relief from execution pursuant to Article 841 § 1 of the Code of Civil Procedure. The resolution of the Supreme Court reconciles, in a balanced manner, the rights of a third party who initiated the proceedings for reconciliation of the content of the land and mortgage register with the actual legal state, and creditors (of the debtor disclosed in the register on the date enforcement proceedings were initiated) who did not participate in the process of reconciling the content of the land and mortgage register with the actual legal state. Well, the possibility to request that the real estate be exempted from enforcement by a third party not disclosed in the Land and Mortgage Register as the owner allows to effectively defend its rights. At the same time, the fact that enforcement proceedings are not dependent on the outcome of the proceedings for reconciliation of the content of the land and mortgage register with the actual legal state makes it possible to secure the rights of creditors, because a subsequent granting of a motion for reconciliation of the content of the land and mortgage register with the actual legal state issued against the debtor will not constitute a premise for ex officio discontinuance of enforcement proceedings.

**Key words:** real estate, enforcement, exclusion from enforcement, reconciliation of the content of the land and mortgage register with the actual legal state

## Streszczenie

### Glosa do uchwały Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 27 listopada 2020 r. (III CZP 83/19) (glosa aprobująca)

Glosa dotyczy uchwały składu Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z 27 listopada 2020 r. (III CZP 83/19), w której Sąd Najwyższy udzielił odpowiedzi na pytanie prawne, stwierdzając, że skutkiem wyroku uwzględniającego powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) wydanego przeciwko dłużnikowi nie jest umorzenie z urzędu postępowania egzekucyjnego. Nie oznacza to jednak, że rzeczywisty właściciel nieruchomości jest pozbawiony ochrony prawnej w toku egzekucji skierowanej wobec należącej do niego nieruchomości. Sąd Najwyższy wskazał, że niewpisany do księgi wieczystej właściciel nieruchomości jest uprawniony do wniesienia, na podstawie art. 841 § 1 KPC, powództwa o zwolnienie od egzekucji. Uchwała Sądu Najwyższego w wyważony sposób godzi ze sobą prawa osoby trzeciej, która wszczęła postępowanie o uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, oraz wierzycieli (dłużnika w tej księdze ujawnionego w dacie wszczęcia egzekucji), którzy nie brali udziału w procesie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Otóż możliwość żądania wyłączenia spod egzekucji nieruchomości przez osobę trzecią nieujawnioną w księdze wieczystej, jako właściciel, pozwala na skuteczną obronę jej praw. Równocześnie fakt uniezależnienia postępowania egzekucyjnego od wyniku postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pozwala na zabezpieczenie praw wierzycieli, gdyż późniejsze uwzględnienie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wydanego przeciwko dłużnikowi nie będzie stanowiło przesłanki umorzenia z urzędu postępowania egzekucyjnego.

**Słowa kluczowe:** nieruchomość, egzekucja, wyłączenie spod egzekucji, uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym