



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

30 stycznia 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Grzegorzczak (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 30 stycznia 2026 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej J.P.

od wyroku Sądu Okręgowego w Elblągu

z 24 maja 2022 r., I Ca 398/21,

w sprawie z powództwa Banku spółki akcyjnej w W.

przeciwko J.P., M.Z., T.Z.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w
księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w Elblągu do ponownego rozpoznania i orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Władysław Pawlak

Paweł Grzegorzczak

Marta Romańska

(R.N.)

UZASADNIENIE

Powód Bank S.A. w W. wniosł o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Elblągu dla nieruchomości położonej w J. gmina G. przez wykreślenie z niej wszystkich wpisów dotyczących działki geodezyjnej nr [...] o pow. 0,4931 ha, tj. w dziale I danych o prowadzeniu księgi dla tej działki i w dziale II - prawa własności ujawnionego na rzecz J. P., z uwagi na to, że dla zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr [...] prowadzona jest księga wieczysta nr [...]1, o treści zgodnej z rzeczywistym stanem prawnym. Powód tłumaczył swój interes w doprowadzeniu wpisów w księgach do zgodności z rzeczywistym stanem prawnym tym, że jest wierzycielem osobistym i hipotecznym M. Z. i T. Z. - aktualnych właścicieli zabudowanej nieruchomości gruntowej złożonej z działki nr [...] o pow. 0,4931 ha w J., gmina G., dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgi wieczyste nr [...]1 i nr [...], a warunkiem przeprowadzenia egzekucji z tej nieruchomości jest uporządkowanie wpisów w księgach wieczystych.

Pozwana J. P. wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że nieruchomość wpisaną do księgi wieczystej KW nr [...]2, złożoną także z działki nr [...], nabyła w postępowaniu egzekucyjnym VI Km [...] prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Elblągu W. K. pod nadzorem Sądu Rejonowego w Elblągu. Pozwana wygrała przetarg i zapłaciła cenę, po czym postanowieniem z 12 października 2005 r., I Co 1984/02 Sąd Rejonowy w Elblągu przysądził własność nieruchomości na jej rzecz. W 2017 r. pozwana dowiedziała się, że dla działki nr [...] prowadzona jest też księga wieczysta KW nr [...]1, gdyż uwzględnienie wniosku z 11 kwietnia 2000 r. o założenie księgi wieczystej dla działki nr [...] w związku z przeniesieniem jej własności nie zostało połączone z wykreśleniem działki z księgi wieczystej nr [...].

Pozwani M. Z. oraz T. Z. wniesli o uwzględnienie powództwa. Podali, że nabyli nieruchomość stanowiącą działkę nr [...] o pow. 0,4931 ha w J., gmina G. umową z 1 czerwca 2005 r. Nieruchomość była wpisana w księdze wieczystej nr [...]1 i treść tych wpisów jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Błędem zaś było zaniechanie wykreślenia działki nr [...] z księgi wieczystej nr [...] po jej wyłączeniu z gospodarstwa rolnego przez sprzedaż.

Wyrokiem z 7 lipca 2021 r. Sąd Rejonowy w Elblągu usunął niezgodność między stanem prawnym nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą nr [...] przez wykreślenie z tej księgi wszystkich wpisów dotyczących działki nr [...] o powierzchni 0,4931 ha, w J. gmina G..

Bezsporne było, że H. S. była właścicielką nieruchomości położonej w J. gmina G., złożonej z działek nr [...]4, nr [...]5, nr [...]1, nr [...]2, nr [...], nr [...]3, na której zorganizowane było gospodarstwo rolne, a Sąd Rejonowy w Elblągu prowadził dla tej nieruchomości księgę wieczystą KW nr [...]2.

Sąd Rejonowy ustalił, że 13 kwietnia 2000 r. H. S. wystąpiła o wyłączenie z księgi wieczystej KW nr [...]2 działki nr [...] i założenie dla niej księgi wieczystej. Sąd Rejonowy w Elblągu 14 kwietnia 2000 r. założył księgę wieczystą nr [...]1 dla nieruchomości stanowiącej działkę nr [...]. Jednocześnie nie została ona jednak wyłączona z księgi wieczystej KW nr [...]2.

15 lipca 2005 r. w dziale II księgi wieczystej KW nr [...]1 wpisano prawo własności na rzecz M. Z. oraz T. Z. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, a podstawą wpisu była umowa sprzedaży z 1 czerwca 2005 r.

Wierzyciel Bank1 S.A. Oddział w E. wystąpił przeciwko H. S. z wnioskiem o przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości. Termin pierwszej licytacji nieruchomości dłużniczki w J., gmina G., złożonej z działek nr [...]4, nr [...]5, nr [...]1, nr [...]2, nr [...], nr [...]3, stanowiącej zorganizowane gospodarstwo rolne o łącznej pow. 3,3823 ha, lokalu mieszkalnego o pow. 49 m² w budynku wielolokalowym i budynku gospodarczego o pow. 66 m², dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą KW nr [...]2 został wyznaczony na 17 grudnia 2002 r. Termin drugiej licytacji tej nieruchomości wyznaczony został na 11 maja 2004 r. Jediną osobą, która wzięła udział w licytacji i zaoferowała cenę nabycia była J. P.. Postanowieniem z 13 maja 2004 r., I Co 1984/02 Sąd Rejonowy w Elblągu udzielił J. P. przybicia, a postanowieniem z 12 października 2005 r. przysądził na jej rzecz prawo własności nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr [...]4, nr [...]5, nr [...]1, nr [...]2, nr [...], nr [...]3, lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym i budynku gospodarczego, dla której Sąd ten prowadzi księgę wieczystą KW nr [...]2 za cenę 25.000 zł. Postanowienie to uprawomocniło się 31 października 2005 r., zaś tytuł

wykonawczy wydano nabywcy 21 lutego 2006 r.

19 maja 2006 r. w dziale II księgi wieczystej KW nr [...]2, a aktualnie - [...], na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Elblągu z 12 października 2005 r., I Co 1984/02 ujawniono prawo własności na rzecz J. P..

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej KW nr [...]2 z rzeczywistym stanem prawnym wpisane zostało z urzędu 9 lutego 2018 r.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Elblągu S. K. na wniosek wierzyciela Bank S.A. w W. wszczął postępowanie egzekucyjne w sprawie Km [...] przeciwko dłużnikom M. Z. i T. Z. na podstawie tytułu wykonawczego: nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym przez Sąd Okręgowy w Elblągu 16 stycznia 2018 r., I Nc 206/17, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności 4 kwietnia 2018 r. Komornik 23 maja 2018 r. zajął nieruchomości dłużników położoną w J. gmina G., dla której w Sądzie Rejonowym w Elblągu prowadzi księgę wieczystą KW Nr [...]1.

Postanowieniem z 21 września 2018 r., I Co 879/18 Sąd Rejonowy w Elblągu nakazał Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Elblągu S. K., aby wezwał wierzyciela w sprawie Km [...] do usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej nr [...]1 z rzeczywistym stanem prawnym pod rygorem zawieszenia postępowania w części dotyczącej egzekucji z nieruchomości.

W rejestrze gruntów 15 lipca 2019 r. wpisano, że dla działki gruntu nr [...] stanowiącej tereny mieszkaniowe, tereny przemysłowe, grunty orne, grunty pod rowami o pow. 0,4931 ha prowadzona jest księga wieczysta nr [...]1, a jej właścicielami są T. Z. oraz M. Z..

Sąd Rejonowy stwierdził, że zgodnie z art. 25 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 341; dalej - u.k.w.h.) ujawniony w księdze wieczystej stan prawny nieruchomości gruntowej tworzą wpisy w dziale I, wpisy w dziale II, dotyczące własności i użytkowania wieczystego, wpisy w dziale III, dotyczące ograniczonych praw rzeczowych (z wyjątkiem hipotek), ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz innych praw i roszczeń (z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek), wpisy w dziale IV, dotyczące hipotek.

Jeśli przyczyną wpisania z urzędu (art. 626¹³ § 1 i 2 k.p.c.) ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym było prowadzenie dla tej samej nieruchomości lub prawa dwóch lub więcej ksiąg wieczystych ujawniających odmienny stan prawny, wykreślenie ostrzeżenia może nastąpić dopiero po doprowadzeniu do sytuacji, gdy dla tej samej nieruchomości lub prawa prowadzona będzie jedna księga wieczysta. Jeśli w księgach ujawniony jest inny stan prawny, uzgodnienie ich stanu z rzeczywistym stanem prawnym wymaga nakazania zamknięcia tej z ksiąg, w której widnieją wpisy niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym lub innych działań. Wykreślenie wpisu w dziale I księgi wieczystej prowadzi nie tylko do sprostowania danych faktycznych, lecz zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I. W takim wypadku wykreślenie dokonane w dziale I księgi wieczystej dotyczy praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej oraz praw osób trzecich i nie może być wynikiem sprostowania w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. lub art. 27 u.k.w.h., lecz wymaga uzgodnienia na podstawie art. 10 u.k.w.h. Powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej w rozumieniu art. 626² § 5 k.p.c. W niniejszej sprawie legitymacja procesowa stron nie była kwestionowana.

Oceny czy treść księgi wieczystej odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu dokonuje się, zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., mając na względzie stan istniejący w chwili orzekania, w warunkach związania sądu żądaniem pozwu.

Przewidzianą w art. 5 u.k.w.h. rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza m.in. ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W ocenie Sądu Rejonowego, zwrot „z łatwością mógł się dowiedzieć” daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nieruchomości nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego, wystarczy wykazanie zwykłej staranności.

Skuteczność nabycia własności w postępowaniu egzekucyjnym nie podlega ocenie według kryteriów przewidzianych w art. 6-9 u.k.w.h. (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 listopada 2007 r., III CZP 93/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 68). Rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, lecz powoduje wyłącznie skutki określone w art. 930 § 1 k.p.c. Zajęcie nieruchomości następuje z momentem określonym w art. 925 k.p.c., a zatem ostatecznie z chwilą wpisania w księdze wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji (wyrok Sądu Najwyższego z 6 maja 2009 r., II CSK 651/08). Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na jego rzecz prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej (art. 999 k.p.c.); jest też tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na niej pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. Działanie art. 999 k.p.c. w stosunku do osób trzecich uzależnione jest od skutecznego wobec nich zajęcia nieruchomości. Pozwani T. Z. i M. Z. nie wiedzieli, że kupiona przez nich 1 czerwca 2005 r. nieruchomość była zajęta w toczącym się postępowaniu egzekucyjnym. Postanowienie o przysądzeniu własności między innymi tej nieruchomości na rzecz J. P. nie było wówczas prawomocne, a w księdze wieczystej nie było ujawnione ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W stosunku do tych pozwanych zajęcie nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] wpisaną do księgi wieczystej KW Nr [...]2 stało się skuteczne dopiero z chwilą powzięcia przez nich wiadomości o wpisaniu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co miało miejsce 9 lutego 2018 r. Pozwani kupili rzecz niezajętą, zatem zasada przewidziana w art. 930 k.p.c. nie ma do nich zastosowania i to oni są właścicielami nieruchomości stanowiącej tę działkę.

Wyrokiem z 24 maja 2022 r. Sąd Okręgowy w Elblągu oddalił apelację J. P. od wyroku Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i z urzędu uzupełniając ustalił, że H. S. była właścicielką nieruchomości stanowiącej m.in. działkę nr [...] na podstawie umowy z 30 marca 1998 r. Umową darowizny z 16 czerwca 2000 r. H. S. darowała tę działkę A. S., a ten 14 listopada 2000 r. umową

sprzedaży przeniósł własność tej nieruchomości na rzecz Przedsiębiorstwa Wielobranżowego „M.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E.. Umową z 14 marca 2001 r. Spółka ta sprzedawała nieruchomość D. W. i Z. W., a ci umową z 1 czerwca 2005 r. sprzedali ją M. Z. i T. Z..

W żadnej z ksiąg wieczystych nie został dokonany wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Wprawdzie 9 lipca 2001 r. komornik skierował do sądu wieczystoksięgowego wniosek o wpisanie wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w księdze wieczystej KW nr [...]2. Wniosek wpłynął do sądu 12 lipca 2001 r., o czym w księdze uczyniono wzmiankę, lecz ostatecznie nie doszło do wpisania w niej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko apelującej, że M. Z. i T. Z. w okolicznościach, w jakich nabyli nieruchomość nie mogą powoływać się na przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Stany faktyczne analizowane w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 listopada 2007 r., III CZP 93/07 i w wyroku Sądu Najwyższego z 30 czerwca 2016 r., I CSK 770/15 nie przystają do okoliczności niniejszej sprawy, gdyż orzeczenia te nie dotyczyły przypadków, gdy dla zajętych nieruchomości prowadzone były dwie księgi wieczyste.

Pozwani M. Z. i T. Z. nie wiedzieli o zajęciu nieruchomości, gdyż w jednej z prowadzonych dla niej ksiąg wieczystych zdarzenie to nie zostało ujawnione, a w drugiej z ksiąg ([...]) wpisana została wyłącznie wzmianka o wniosku o wpis wszczęcia egzekucji z nieruchomości, lecz do chwili licytacyjnej sprzedaży nieruchomości ostrzeżenie w księdze nie zostało wpisane. Wszystkie czynności w sprawie egzekucyjnej przeciwko H. S. przypadały na czas po zbyciu własności nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] umową darowizny z 16 czerwca 2000 r., a także po kolejnych przeniesieniach własności tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy odwołał się do zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* oraz konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności (art. 21 i 64 Konstytucji RP) i ostatecznie przyjął, że zajęcie nieruchomości w toku egzekucji dokonane po przeniesieniu własności mającym miejsce 16 czerwca 2000 r. i kolejnych, nie mogło wywołać skutku dla postępowania egzekucyjnego, ponieważ w czasie jego prowadzenia nieruchomość nie znajdowała się już w majątku

dłużniczeki. Konstytucyjna zasada ochrony własności nakazuje rygoryzm przy kształtowaniu sytuacji, w których majątek osoby niebędącej dłużnikiem może być wykorzystany do zaspokojenia cudzego długu.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego z 24 maja 2022 r. pozwana J. P., zaskarżywszy ten wyrok w części, tj. punkcie 2, zrzuciła, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, tj. art. 999 § 1 i art. 1000 § 1 k.p.c. przez uznanie, że pozwana nie nabyła własności nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] w J. gmina G. wraz z uprawomocnieniem się postanowienia Sądu Rejonowego w Elblągu z 12 października 2005 r., I Co 1984/02 o przysądzeniu własności także tej działki oraz że z momentem uprawomocnienia się tego postanowienia nie wygasły prawa powoda i pozwanych M. Z. i T. Z. do tej nieruchomości.

Pozwana J. P. wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Możliwe różnice w sposobie rozumienia pojęcia „nieruchomość gruntowa” w przepisach prawa rzeczowego (art. 46 § 1 k.c.) i dla potrzeb prowadzenia ksiąg wieczystych (art. 24 w związku z art. 21 u.k.w.h.), prowadziły do wątpliwości, jak ma być oznaczony przedmiot egzekucji, a zatem i granice zajęcia egzekucyjnego, gdy zostaje one skierowana do nieruchomości, gdyby jedna księga wieczysta prowadzona była dla gruntów wyodrębnionych geodezyjnie jako działki, które niekoniecznie sąsiadują ze sobą. Problem ten był aktualny także w odniesieniu do gruntów składających się na gospodarstwo rolne H. S., objętych księgą wieczystą KW nr [...]2 (nr [...]).

Określona przez ustawodawcę technika zajęcia nieruchomości, zakładająca, że ma ono nastąpić przez wpisanie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ostrzeżenia o wszczęciu z niej egzekucji (art. 925 § 1 k.p.c.), uzasadnia opowiedzenie się nauki i praktyki za stanowiskiem, że przedmiotem egzekucji jest nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym, a zatem zajęciem objęte te są te grunty, dla których prowadzona jest jedna księga wieczysta. Ujawniony w księdze wieczystej podział gruntu na działki ewidencyjne umożliwia co najwyżej

zastosowanie w sprawie art. 946 k.p.c. i dokonanie sprzedaży części zajętej nieruchomości, gdy wystarcza ona na zaspokojenie wierzyciela. Za takim rozmiennieniem przedmiotu egzekucji z nieruchomości przemawia też art. 948 § 3 k.p.c., w brzmieniu nadanym mu ustawą z 11 września 2011 r. (Dz. U. Nr 233, poz. 1381).

W konsekwencji wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości i wpis ostrzeżenia o jej wszczęciu odnosi skutek względem wszystkich gruntów (stanowiących geodezyjnie jedną działkę lub kilka działek), dla których prowadzi się jedną księgę wieczystą. Po założeniu księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej należy kierować się zasadą „jedna księga - jedna nieruchomość” w odniesieniu do czynności, których taka nieruchomość byłaby przedmiotem. Zajęcie egzekucyjne w postępowaniu egzekucyjnym przeciwko H. S. formalnie dotyczyło nieruchomości, dla której prowadzona była księga wieczysta KW nr [...]2 (nr [...]), a zatem także gruntu stanowiącego działkę nr [...], gdyż i ta działka była wpisana do wspomnianej księgi wieczystej, niezależnie od tego, że już od 16 czerwca 2000 r., a zatem przed zajęcie, stała się przedmiotem własności innej osoby niż ujawniona w dziale II tej księgi i – z uwagi na jej wpisanie do księgi nr [...]1 – inną nieruchomością także wieczystoksięgowo. Niewykreślona z księgi wieczystej KW nr [...]2 (nr [...]) nieruchomość stanowiąca działkę nr [...] była przed wszczęciem egzekucji przedmiotem obrotu pomiędzy kilkoma innymi osobami niż dłużniczka egzekwowana. Wniosek egzekucyjny banku będącego wierzycielem H. S. i w konsekwencji też wniosek komornika o wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości (jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego nierozpoznany do czasu złożenia wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej postanowienia o przysądzeniu własności) dotyczył jednak wszystkich gruntów objętych księgą wieczystą nr [...]1, a zatem formalnie także działki nr [...] w J.. Z ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie wynika, że M. Z. i T. Z. kupili tę nieruchomość wprawdzie po wszczęciu egzekucji przeciwko H. S., jednak nie od niej jako dłużniczki egzekwowanej, a od kolejnego nabywcy nieruchomości.

J. P. ujawniła się w księdze wieczystej [...] jako nabywca nieruchomości, dla której prowadzona jest ta księga na podstawie sprzedaży mającej miejsce w postępowaniu egzekucyjnym (art. 972 i n. k.p.c.). Zagadnieniem wymagającym rozważenia w sprawie i ważącym na jej wyniku była jednak nie tyle kwestia przedmiotu

i granic zajęcia egzekucyjnego, co kwestia przedmiotu sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym przeciwko H. S..

Sprzedaż egzekucyjna nie jest czynnością cywilnoprawną, a w szczególności równoważną umowie sprzedaży, do której można by stosować przytoczoną przez Sąd Okręgowy zasadę *nemo plus iuris* (...). Jest to czynność o charakterze publicznoprawnym. Nabycie nieruchomości na licytacji prowadzonej według przepisów o egzekucji z nieruchomości ma charakter pierwotny (art. 999 k.p.c.). Nie stosuje się do niego przepisów o wadach oświadczenia woli i o rękojmi za wady rzeczy (art. 971 k.p.c.). Z tej przyczyny nabywca nie może dochodzić zmniejszenia ceny z powodu wad nieruchomości lub przedmiotów razem z nią nabytych ani unieważnienia przetargu. Nabywca może powoływać się na naruszenie swoich praw z uwagi na wady nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych tylko w drodze zażalenia na postanowienie o przybiciu lub przysądzeniu własności, ale ograniczony jest zakres zarzutów, które w tych środkach zaskarżenia można skutecznie podnosić. Obojętne jest przy tym, czy nabywca znał przed przetargiem stan nieruchomości i jej wady, czy też nie miał na ten temat wiadomości, jak również to, czy protokół opisu i oszacowania odpowiadał rzeczywistemu stanowi nieruchomości.

O przesłankach dopuszczalności sprzedaży egzekucyjnej i skutkach decyduje wola ustawodawcy. Według art. 947 k.p.c. przedmiotem przetargu jest nieruchomość według stanu objętego opisem i oszacowaniem z uwzględnieniem zmian podanych do wiadomości przez komornika na terminie licytacyjnym. Opis i oszacowanie stanowi etap postępowania o egzekucję z nieruchomości, złożony i rozciągnięty w czasie, a jego celem jest zidentyfikowanie przedmiotu egzekucji i jego wartości oraz ujawnienie roszczeń i praw do nieruchomości przysługujących osobom trzecim. Z opisu nieruchomości sporządza się protokół, który powinien zawierać dane dotyczące jej stanu fizycznego, jej obciążeń i praw zgłoszonych przez uczestników postępowania, a nadto dane odnoszące się do części składowych nieruchomości i jej przynależności. Jeśli zatem nieruchomość, do której skierowana jest egzekucja jest zabudowana albo trwa proces jej zabudowy, to dokonanie na nią tego rodzaju nakładów musi być ujawnione w opisie, którego dokonuje zwykle sam komornik, z udziałem stron postępowania i osób zgłaszających roszczenia do nieruchomości. W opisie budynków należy podać dane na temat roku ich postawienia, rodzaju

konstrukcji i materiałów, z których je wykonano, sposobu użytkowania i wyposażenia w instalacje. Po ujawnieniu do protokołu wszystkich danych dotyczących nieruchomości konieczne jest oszacowanie jej wartości i związanych z nią praw.

Przepisy kodeksu postępowania cywilnego wymagają zatem sporządzenia protokołu z czynności opisu i oszacowania, gdyż obwieszczenie o licytacji i późniejsze czynności w postępowaniu mają się bowiem odnosić do stanu nieruchomości i praw ujawnionych w opisie. Końcowe wnioski i wyniki oszacowania opracowane w elaboracie biegłego mają być zatem traktowane jak integralna część protokołu opisu i oszacowania.

Sądy obu instancji ustaliły wprawdzie czego dotyczył wniosek egzekucyjny banku będącego wierzycielem H. S., jaką treść miało postanowienie o przybiciu i przysądzeniu własności na rzecz J. P., lecz nie poczyniły jakichkolwiek ustaleń na temat tego, jak przedmiot tej egzekucji został przedstawiony w opisie i oszacowaniu zajętej nieruchomości oraz w jaki sposób komornik określił przedmiot sprzedaży licytacyjnej w postępowaniu prowadzonym przeciwko H. S.. W świetle art. 947 k.p.c. te właśnie okoliczności, nie zaś tylko formalnie treść wniosku egzekucyjnego, wniosku o wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji i postanowień o przybiciu i przysądzeniu własności, decydują o tym, w jaki sposób J. P. mogła postrzegać przedmiot nabycia licytacyjnego.

Aktualnie nieruchomość stanowiąca działkę nr [...] w J. jest zabudowana, lecz otwarta pozostaje kwestia, czy i w jakim stopniu (np. w świetle oświadczenia zbywcy w umowie z 14 listopada 2000 r., k. 353) była ona zabudowana w chwili prowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr [...]2 (nr [...]), zajętej w postępowaniu prowadzonym przeciwko H. S., czy cechy tej nieruchomości ujawnione w opisie i oszacowaniu zostały uwzględnione w oszacowaniu przedmiotu egzekucji, lecz wreszcie i to, czy J. P. po tym, gdy uzyskała postanowienie o przysądzeniu własności przedmiotu nabycia podjęła jakiekolwiek działania w celu wejścia w posiadanie działek wpisanych do księgi wieczystej KW nr [...]2 (nr [...]), w tym i działki nr [...] i czy charakter tych jej działań był identyczny. Te okoliczności – nie objęte jednak przez Sądy *meriti* ustaleniami – mają decydujące znaczenie z punktu widzenia oceny, czy art. 999 k.p.c. został przez Sąd Okręgowy właściwie

zastosowany. Bez uzupełnienia w tym zakresie ustaleń o dane dotyczące opisu i oszacowania nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji oraz działań nabywcy w celu wejścia w posiadanie nabytej nieruchomości, nie sposób jest stwierdzić, czy art. 999 k.p.c. został właściwie zastosowany.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji. O wzruszeniu zaskarżonego orzeczenia także w pkt 1 i 3 zadecydowało to, że rozstrzygnięcie o kosztach postępowania nie jest samodzielne, lecz zależy od wyniku postępowania co do istoty sprawy (art. 98 § 1 i art. 108 § 1 k.p.c.) i nie może się ostać, jeżeli wzruszone zostaje orzeczenie o istocie sprawy.

Władysław Pawlak

Paweł Grzegorzczuk

Marta Romańska

[dr]

[r.g.]