



Dr Jarosław Świeczkowski
Uniwersytet Gdański
jaroslaw.swieczkowski@prawo.univ.gda.pl

Przybicie w toku egzekucji z nieruchomości

The real estate enforcement

Abstrakt

W artykule analizie poddano skutki wydania postanowienia o przybiciu w toku egzekucji z nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem argumentacji za przywróceniem regulacji dotyczących instytucji nadlicytacji obowiązujących w Kodeksie postępowania cywilnego z 1930 r. Cel badania stanowiło wykazanie, że powrót do tych regulacji wyeliminowałby zawieranie nieformalnych porozumień pomiędzy licytantami oraz dałoby potencjalnemu nabywcy więcej czasu na podjęcie decyzji o nabyciu nieruchomości. W artykule podjęto również próbę wykazania, że spełnienie postulatów *de lege ferenda* przez ustawodawcę w tym zakresie pozwoliłoby na uzyskiwanie wyższej ceny za nieruchomość, będącą przedmiotem przetargu.

Abstrakt

The article analyzes real estate execution with particular emphasis on the arguments for restoring the regulation of post-litigation institutions in the Civil Procedure Code of 1930. The purpose of the study was to show that a return to these regulations would eliminate informal agreements between bidders and give the potential buyer more time to take decision to purchase real estate. The article also attempts to show that compliance with the postulates by the legislator in this respect would allow obtaining a higher price for the real estate being the subject of the auction.

Przybicie stanowi pierwszą z czynności dokonywanych przez sąd jako organ egzekucyjny w toku egzekucji z nieruchomości. Postanowienie co do przybicia na rzecz licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę, po wysłuchaniu tak jego, jak i obecnych uczestników, wydaje po zamknięciu przetargu na posiedzeniu jawnym sąd w osobie sędziego albo referendarza sądowego¹, pod którego nadzorem odbywa się licytacja (art. 987 k.p.c.).

Zasadą jest, że postanowienie o przybiciu ogłasza się niezwłocznie po ukończeniu przetargu. Możliwe jest jednak odroczenie ogłoszenia najdalej na tydzień, jeżeli zgłoszono skargę, której natychmiastowe rozstrzygnięcie nie jest możliwe, jak również z innych ważnych przyczyn (art. 988 § 1 k.p.c.). Jak przy tym zauważył Sąd Najwyższy w uchwale z 17 listopada 1984 r., III CZP 68/84², uchybienie tygodniowemu terminowi z art. 988 § 1 k.p.c. przez ogłoszenie postanowienia o udzieleniu przybicia nieruchomości po jego upływie nie pozbawia tego orzeczenia skuteczności.

Ponadto, ustawodawca przewidział możliwość wstrzymania przez sąd wydania postanowienia co do udzielenia przybicia, jeżeli skargi lub zażalenia wniesione w toku postępowania egzekucyjnego nie są jeszcze prawomocnie rozstrzygnięte (art. 988 § 2 k.p.c.). Do uznania sądu zatem ustawodawca pozostawił decyzję co do ewentualnego wstrzymania się z wydaniem postanowienia o przybiciu, jeśli skargi lub zażalenia nie są prawomocnie rozstrzygnięte³. Jak słusznie jednak zauważono w piśmiennictwie⁴, sąd nie może wstrzymać się z wydaniem postanowienia o udzieleniu przybicia aż do czasu uprawomocnienia się wyroków w powództwach z art. 840 i 841 (powództwa przeciwegzekucyjne), jeżeli sąd rozpoznający takie powództwo nie udzielił zabezpieczenia poprzez zawieszenie egzekucji z nieruchomości (art. 755 § 1 pkt 3 k.p.c.).

W przypadku, gdy przejęcie nieruchomości na własność ma nastąpić po niedojściu do skutku drugiej licytacji, sąd udzieli przybicia na rzecz przejmującego nieruchomość, po wysłuchaniu wnioskodawcy oraz uczestników, jeżeli stawią się na posiedzenie (art. 989 k.p.c.).

W postanowieniu o przybiciu wymienia się imię i nazwisko nabywcy, oznaczenie nieruchomości⁵, datę przetargu i cenę nabycia (art. 990 k.p.c.). Słusznie

¹ Nowe brzmienie art. 987 k.p.c., zgodnie z którym referendarz sądowy będzie mógł sprawować nadzór nad licytacją oraz udzielić przybicia, wszedł w życie z dniem 1.01.2019 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 771).

² Uchwała SN z 17.11.1984 r., III CZP 68/84, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Administracyjna oraz Izba Pracy i Ulbezpieczeń Społecznych” 1985, nr 8, poz. 107.

³ Por. J. Korzonek, *Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające. Część druga Kodeksu postępowania cywilnego, tom II* (art. 598–864), Warszawa 1934, s. 1071–1072.

⁴ Por. Z. Hahn, *Postanowienie sądu co do przybicia nieruchomości*, „Polski Proces Cywilny” 1936, nr 12–13, s. 374.

⁵ Szerzej w judykaturze wyjaśniono, że treść postanowienia o udzieleniu przybicia w zakresie oznaczenia nieruchomości powinna odpowiadać oznaczeniu nieruchomości

zauważa J. Korzonek⁶, jak i H. Langa-Bieszki, iż należy przyjąć, że również w postanowieniu o odmowie przybicia powinny się znaleźć elementy wymienione w ww. przepisie, mimo że w art. 990 k.p.c. ustawodawca wyraźnie określił, iż chodzi o postanowienie o udzieleniu przybicia, przy czym w miejsce nabywcy należy wskazać licytanta, który zaoferował najwyższą cenę, a zamiast ceny nabycia najwyższą ofertę⁷. Trafnie podkreśla H. Pietrzkowski, że poglądy przeciwstawne⁸ są nieuzasadnione, ponieważ z uwagi na względy praktyczne, a nadto – prawne, należy art. 990 k.p.c. stosować również do postanowienia o odmowie przybicia przede wszystkim z uwagi na ewentualną kontrolę instancyjną postanowienia o odmowie przybicia⁹.

Według obecnie obowiązującego k.p.c., skutki przybicia są odmienne od przewidzianych w k.p.c. z 1930 roku¹⁰. Przede wszystkim, w myśl art. 729 § 1 dawnego k.p.c. już od dnia ogłoszenia lub doręczenia postanowienia o przybiciu własność nieruchomości przechodziła na nabywcę i od tego również dnia należały do niego pożytki osiągnięte z nieruchomości. Jak jednak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 7 czerwca 1947 r., C.III.124/47¹¹, nabywca nieruchomości na licytacji staje się jej właścicielem dopiero z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Przybicie ma tylko to znaczenie, że jeżeli nabywca, na rzecz którego nastąpiło przybicie, uzyska przysądzenie własności, to przysądzenie ma moc wsteczną i działa od dnia ogłoszenia albo doręczenia nabywcy postanowienia o przybiciu (art. 729 § 1).

Natomiast obecnie obowiązujący k.p.c. przewiduje przeniesienie własności dopiero z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności (art. 999 § 1 k.p.c.). Przybicie jest więc obecnie jedynie aktem wstępnym do przysądzenia własności, a nie aktem procesowym, który decyduje o przeniesieniu

w protokole opisu i oszacowania sporządzonym przez komornika, a więc powinna zawierać informacje o położeniu nieruchomości, o obszarze nieruchomości (w miarę możliwości), numerze księgi wieczystej lub zbiorze dokumentów, częściach składowych, przynależnościach oraz prawach związanych z jej własnością i prawach obciążających nieruchomość [...]. Treść postanowienia o przybiciu w zakresie oznaczenia nieruchomości winna również odpowiadać przepisom ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jeżeli stwierdzone zostaną niezgodności pomiędzy danymi zawartymi w księdze wieczystej a opisem i oszacowaniem, sąd oznaczy nieruchomość według danych z protokołu opisu i oszacowania (Postanowienie SO w Gliwicach z 9.01.2018 r., III Cz 1489/17, LEX nr 2458666).

⁶ J. Korzonek, *Postępowanie egzekucyjne...*, s. 1075.

⁷ H. Lange-Bieszki, *Przybicie i przysądzenie własności nieruchomości*, „Zagadnienia Egzekucji Sądowej w Polsce” 1994, nr 5, s. 81 i nast.

⁸ Z. Świeboda, *Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego. Część druga. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, s. 369.

⁹ H. Pietrzkowski [w:] T. Ereciński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, wyd. V, Warszawa 2016.

¹⁰ Por. Z. Świeboda, *Sąd jako organ egzekucyjny*, Warszawa 1980, s. 102.

¹¹ „Państwo i Prawo” 1948, nr 9–10, s. 158; z krytyczną głośną W. Siedleckiego.

własności nieruchomości¹². Oznacza to, że odmiennie niż w dawnym stanie prawnym różne są skutki przybicia udzielonego w toku egzekucji z nieruchomości i przybicia w trakcie egzekucji z ruchomości. W przypadku egzekucji z ruchomości bowiem, z chwilą przybicia dochodzi do skutku sprzedaż ruchomości na rzecz nabywcy. Od tego czasu należą do niego pożytki ruchomości (art. 869 § 1 k.p.c.). Wspomniana niespójność terminologiczna, a także wprowadzone w stosunku do uregulowań zawartych w k.p.c. z 1930 roku zmiany w zakresie skutków przybicia nie wydają się uzasadnione i powodują znaczne przedłużanie egzekucji z nieruchomości.

W okresie obowiązywania dawnego k.p.c., tak jak i w obecnym stanie prawnym, skutki przybicia nie ustawały nawet w przypadku uwzględnienia powództwa o zwolnienie nieruchomości lub jej części, lub późniejszego uwzględnienia skargi na czynności komornika zarzutów lub zażaleń. Według k.p.c. z 1930 roku, wygaśnięcie skutków przybicia mogło spowodować jedynie zrzeczenie się nabycia przez nabywcę, który miał taką możliwość w ciągu tygodnia po licytacji, jeżeli przedmiot nabycia uległ w ciągu ostatnich trzech dni przed ukończeniem licytacji takiemu pogorszeniu, że stracił na wartości więcej niż dziesiątą część sumy oszacowania (art. 703 dawnego k.p.c.), nadlicytacja (art. 740 § 2 dawnego k.p.c.). Obecnie obowiązujący k.p.c. nie przewiduje zrzeczenia się nabycia przez nabywcę i nadlicytacji. Ponadto w myśl dawnego k.p.c. skutki przybicia wygasały, w razie niewykonania warunków licytacyjnych (art. 701 § 1 dawnego k.p.c.) lub uchylenie postanowienia o przybiciu na skutek wniesionego zażalenia i odmowa przybicia¹³. Również w obecnym stanie prawnym skutki przybicia wygasają, w razie niewykonania w terminie warunków licytacyjnych przez nabywcę (art. 969 k.p.c.), natomiast skutki prawne wywołuje prawomocne postanowienie o przybiciu, stąd uchylenie nieprawomocnego postanowienia o przybiciu nie wywołuje żadnych zmian w zakresie skutków udzielonego przybicia.

Nadlicytację nieruchomości przewidziano w art. 739 § 1 dawnego k.p.c. W myśl zawartej tam regulacji, w ciągu tygodnia od dnia przybicia, każdy, kto ma prawo do uczestniczenia w przetargu, mógł w piśmie złożonym sądowi, zaofiarować za nieruchomość cenę co najmniej o jedną czwartą część wyższą od ceny, za którą udzielono przybicia. Jak przy tym zastrzeżono w § 2, zgłaszający zaofiarowanie wyższej ceny (nadlicytant) powinien złożyć jednocześnie do depozytu sądowego, rękojmię w wysokości piątej części ceny, którą zaoferował. Od złożenia rękojmi nikt nie jest zwolniony (§ 3). Przy czym podanie spóźnione lub złożone bez rękojmi albo z rękojmią niewystarczającą sąd niezwłocznie odrzuci

¹² Por. E. Wengerek, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1978, s. 230.

¹³ Por. Z. Hahn, *Skutki przybicia nieruchomości*, „Polski Proces Cywilny” 1936, nr 16–17, s. 512.

(§ 4). Dopóki podanie nadlicytanta nie zostało odrzucone, podlega zawieszeniu bieg terminu do uiszczenia ceny nabycia przez licytanta, który uzyskał przybicie (§ 5).

Następnie w myśl art. 740 § 1 dawnego k.p.c., pismo zawierające wniosek nadlicytanta należało doręczyć licytantowi, który uzyskał przybicie. Jednocześnie wyznaczany był termin posiedzenia, na które wzywano do sądu licytanta i nadlicytanta. Nikt inny oprócz nich do współubiegania się nie był dopuszczony. Według § 2, przybicie ostateczne było udzielane temu, który zaoferuje najwyższą cenę. Wskutek udzielenia tego przybicia przestało obowiązywać poprzednie przybicie. Jak przy tym wskazano w art. 741 dawnego k.p.c. poza tym, do nadlicytacji stosuje się ogólne przepisy dotyczące licytacji i przybicia, jeżeli nie są sprzeczne z przepisami szczególnymi o nadlicytacji.

Warto rozważyć *de lege ferenda* przywrócenie regulacji dotyczących nadlicytacji, co w szczególności wyeliminowałoby zawieranie nieformalnych porozumień pomiędzy licytantami, powodujących, że część z nich za otrzymaną od licytanta zainteresowanego nabyciem za najniższą cenę, gratyfikację, odstępuje od udziału w przetargu. Ponadto nadlicytacja pozwala na uzyskanie wyższej ceny za nieruchomość, daje też potencjalnemu nabywcy więcej czasu na podjęcie decyzji o nabyciu, w trakcie przetargu musi on bowiem podejmować decyzję o zaoferowaniu wyższej ceny w bardzo krótkim czasie, najczęściej w ciągu kilku minut, co nie sprzyja osiągnięciu wyższej ceny w trakcie dokonywania sprzedaży w tym trybie.

Decyzja sądu w przedmiocie przybicia może być udzielająca przybicia, bądź odmawiająca udzielenia przybicia. Przy czym użyte w treści art. 991 k.p.c. sformułowania „sąd odmówi przybicia” oznacza obowiązek sądu, a nie tylko możliwość odmowy przybicia¹⁴. Odmowa udzielenia przybicia może nastąpić wyłącznie z przyczyn wskazanych w ustawie¹⁵. Przyczynami tymi są:

1. naruszenie przepisów w toku licytacji, jeżeli uchybienia te mogły mieć istotny wpływ na wynik przetargu (art. 991 § 1 k.p.c.);
2. jeżeli postępowanie podlegało umorzeniu lub zawieszeniu (art. 991 § 2 k.p.c.);
3. jeżeli uczestnik nie otrzymał zawiadomienia o licytacji, chyba że z tego powodu nie nastąpiło naruszenie jego praw, albo że będąc na licytacji nie wystąpił ze skargą na to uchybienie.

Jak wskazuje H. Langa-Bieszki, wszystkie przyczyny wskazane w art. 991 k.p.c. sąd powinien uwzględnić z urzędu niezależnie od tego czy strony podniosły zarzuty. Nie dotyczy to tylko sytuacji niezawiadomienia uczestnika o licytacji, ponieważ sąd uchybienie to uwzględni dopiero na zarzut uczestnika. W każdej

¹⁴ Por. Z. Świeboda, *Sąd jako organ egzekucyjny...*, s. 105.

¹⁵ Por. Z. Hahn, *Odmowa przybicia*, „Polski Proces Cywilny” 1936, nr 20–21, s. 627.

jednak sytuacji, oceny, czy uchybienie przepisom postępowania w toku licytacji mogło mieć istotny wpływ na wynik przetargu, dokonuje sąd przy uwzględnieniu okoliczności konkretnego przypadku – co istotne – bierze pod uwagę nie tylko sytuacje, gdy uchybienia wywarły niekorzystny wpływ na wynik przetargu, ale również takie sytuacje, w których nie można wykluczyć, że istnieje taka możliwość i bez tego uchybienia wynik przetargu byłby inny¹⁶.

W doktrynie wyrażono pogląd¹⁷, że zawarte w k.p.c. wyliczenie powodów odmowy przybicia należy traktować jako przykładowe, a nie wyczerpujące. Zwolennicy tego stanowiska na jego poparcie wskazują, że na przykład niedostrzeżony przez sprawujący nadzór nad egzekucją z nieruchomości fakt pominięcia przez komornika publicznego ogłoszenia obwieszczenia o licytacji nie uzasadniałby odmowy przybicia, natomiast niedoręczenie zawiadomienia o licytacji uczestnikom powoduje taką odmowę. Przy czym przyjęcie, że podstawą odmowy przybicia mogą być także wadliwości powstałe w czasie przed licytacją, nie stanowi przeszkody wyłączenia zarzutów, podniesienie których powodowałoby zaczepienie rozstrzygnięć, które już się uprawomocniły. Z tego względu nie jest dopuszczalne podnoszenie zarzutów co do prawidłowości opisu i oszacowania w zakresie, w jakim objęty on jest prawomocnością (art. 950 i 951 k.p.c.).

Pogląd ten nie wydaje się uzasadniony. Wykładnia językowa i celowościowa art. 991 § 1 k.p.c. nie daje podstaw do jego rozszerzającej wykładni. Należy mieć na uwadze, że uczestnik ma możliwość ochrony swych praw poprzez wskazywanie wszelkich uchybień korzystając z przysługującego mu prawa do wniesienia skargi na czynności komornika, ponadto wadliwe czynności komornika mogą być korygowane w ramach sprawowanego przez sąd nadzoru w trybie art. 759 § 2 i i 960 k.p.c.¹⁸ Nie jest przy tym uzasadniony argument podnoszony w piśmiennictwie na poparcie poglądu dopuszczającego rozszerzającą wykładnię art. 991 § 1 k.p.c., że na przykład pominięcie przez komornika publicznego ogłoszenia obwieszczenia o licytacji nie uzasadniałoby odmowy przybicia, zaś niedoręczenie zawiadomienia o licytacji uczestnikom skutkowałoby odmową przybicia, co prawda sąd uchybienie dotyczące ogłoszenia obwieszczenia o licytacji

¹⁶ H. Lange-Bieszki, *Przybicie i przesądzenie...*, s. 81 i nast.

¹⁷ Tak M. Tyczka [w:] E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Warszawa 1972, s. 565; Z. Świeboda, *Sąd jako organ egzekucyjny...*, s. 106; A. Zieliński [w:] A. Zieliński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 1519; H. Pietrzowski [w:] T. Ereciński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, Warszawa 2012, s. 593.

¹⁸ Por. M. Sitkiewicz, *Przybicie w egzekucji z nieruchomości*, „Problemy Egzekucji. Magazyn komorników sądowych” 2001, nr 10, s. 52; M. Brulińska [w:] J. Gołaczyński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 661; A. Adamczuk [w:] M. Manowska (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t. II (art. 506–1217)*, Warszawa 2011, s. 718.

powinien dostrzec wcześniej w ramach sprawowanego nadzoru, nie można jednak wykluczyć, że nie zwrócił na nie uwagi¹⁹.

Zgodnie z art. 960 k.p.c. komornik po dokonaniu obwieszczeń o licytacji obowiązany jest przedstawić akta sądowi. W razie spostrzeżenia niedokładności lub wadliwości sąd poleca komornikowi ich usunięcie. Sąd ma zatem możliwość zbadania, czy ogłoszono obwieszczenia w sposób prawidłowy, nie ma jednak na tym etapie postępowania informacji, czy wszyscy uczestnicy zostali o licytacji w sposób prawidłowo zawiadomieni. Stąd takie zróżnicowanie, które wprowadził ustawodawca. Ewentualnie wadliwie sprawowany przez sąd nadzór na podstawie art. 960 k.p.c. nie uzasadnia dokonywania wykładni art. 991 § 1 k.p.c. *contra legem*.

W piśmiennictwie²⁰ wskazano przykłady naruszenia przepisów w toku licytacji, które mogły mieć istotny wpływ na wynik przetargu, przy czym niektóre spośród wymienianych uznać należy co najmniej za dyskusyjne. Zaliczyć do nich należy:

1. rozpoczęcie licytacji z dużym opóźnieniem;
2. uwzględnienie nieprawidłowego postąpienia, które okazało się ostatnim (art. 978 k.p.c.).

Przytoczony przykład rozpoczęcia licytacji z dużym opóźnieniem nie wyjaśniają jakie opóźnienie uznają za duże. Jednak znaczne, nawet kilkugodzinne opóźnienia, zdarzają się w sądach często i są związane z przedłużaniem rozpoznawania innych spraw. Nie sposób jednak dopatrzeć się związku pomiędzy opóźnieniem a wynikiem przetargu, podobnie jak związku opóźnieniem rozpoczęcia rozprawy i wpływem tego opóźnienia na rozstrzygnięcie sądu.

Natomiast w kwestii uwzględnienia nieprawidłowego, ostatniego postąpienia wypowiedział się już Sąd Apelacyjny w Poznaniu w czasie obowiązywania k.p.c. z roku 1930 i pogląd ten zasługujący na aprobatę pozostaje aktualny. Sąd ten w orzeczeniach z 14 marca 1936 r., II CZ (d) 228/36, i z 14 stycznia 1937 r., II CZ (d) 1164/36²¹, stwierdził, że zgłoszenie – z powodu oczywistej pomyłki – oferty o 88 groszy niższej od ceny wywołania (wynoszącej ponad 33,000 zł) nie może być poczytywane za brak licytantów (...), ponieważ nabywca niewątpliwie zgłosiłby ofertę o 88 gr wyższą, gdyby mu podano do wiadomości prawidłowo obliczoną cenę wywołania. Przeciwna wykładnia byłaby jaskrawo sprzeczna

¹⁹ Tak M. Tyczka [w:] E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz...*, s. 565; Z. Świeboda, *Sąd jako organ egzekucyjny...*, s. 106.

²⁰ Por. E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części II i III k.p.c.*, red. M. Romańska, Warszawa 2009, s. 580; H. Ciepla [w:] H. Dolecki, T. Wiśniewski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t. IV, art. 730–1088*, Warszawa 2011, s. 576–577.

²¹ Z. Stasiński (red.), *Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawach cywilnych za lata 1920–1937*, Warszawa [1937].

z oczywistym poczuciem słuszności i nieracjonalna, skoro prawa dłużnika znajdują należytą ochronę przez to, że nabywca dodatkowo uiści owe 88 groszy, dla prawidłowego wykonania warunków licytacyjnych, pod rygorem odmówienia mu przysądzenia własności [...]

Jak wylicza H. Ciepła za innymi autorami, przykładami naruszenia przepisów postępowania w toku egzekucji, które mogą wywierać istotny wpływ na wynik przetargu są również bezprawne usunięcie z licytacji osób, które były uprawnione do udziału w niej, niezłożenie rękojmi przez licytanta, na rzecz którego ma nastąpić przybicie, oznaczenie za niskiej ceny wywołania, jeżeli cena nabycia wskutek tego nie osiągnęła prawidłowo ustalonej ceny wywołania, niedopuszczenie do przetargu osoby mogącej wystąpić jako licytant, licytowanie nieruchomości w innej kolejności niż dłużnik oznaczył (art. 975 k.p.c.), kontynuowanie licytacji mimo uzyskania ze sprzedaży części nieruchomości ceny wystarczającej na zaspokojenie wierzycieli (w zakresie przybicia nieruchomości, które nie powinny zostać sprzedane – art. 979 k.p.c.), zamknięcie przetargu już po drugim obwieszczeniu ceny zaoferowanej (art. 980 k.p.c.²²).

²² H. Ciepła [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, dz. cyt., s. 576–577 i powołana tam literatura.

Bibliografia

- Dolecki H., T. Wiśniewski T. (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t. IV, art. 730–1088*, Warszawa 2011.
- Ereciński T. (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, wyd. V, Warszawa 2016.
- Gołaczyński J. (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Warszawa 2012.
- Hahn Z., *Odmowa przybicia*, „Polski Proces Cywilny” 1936, nr 20–21.
- Hahn Z., *Postanowienie sądu co do przybicia nieruchomości*, „Polski Proces Cywilny” 1936, nr 12–13.
- Hahn Z., *Skutki przybicia nieruchomości*, „Polski Proces Cywilny” 1936, nr 16–17.
- Korzonek J., *Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające. Część druga Kodeksu postępowania cywilnego, tom II (art. 598–864)*, Warszawa 1934.
- Lange-Bieszki H., *Przybicie i przysądzenie własności nieruchomości*, „Zagadnienia Egzekucji Sądowej w Polsce” 1994, nr 5.
- Manowski M. (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t. II (art. 506–1217)*, Warszawa 2011.
- Siedlecki W., *Głosa do wyroku SN z 7 czerwca 1947 r.*, „Państwo i Prawo” 1948, nr 9–10.
- Sitkiewicz M., *Przybicie w egzekucji z nieruchomości*, „Problemy Egzekucji. Magazyn komorników sądowych” 2001, nr 10.
- Stasiński Z. (red.), *Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawach cywilnych za lata 1920–1937*, Poznań [1937].
- Świeboda Z., *Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego. Część druga. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2004.
- Świeboda Z., *Sąd jako organ egzekucyjny*, Warszawa 1980, s. 102.
- Wengerek E. (red.), *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Warszawa 1972.
- Wengerek E., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne: komentarz do części II i III k.p.c.*, Warszawa 2009.
- Wengerek E., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne: komentarz do części drugiej kodeksu postępowania cywilnego*, Warszawa 1972.
- Wengerek E., *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1978.
- Zieliński A. (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2012.

STRESZCZENIE

W artykule przedstawiono zagadnienia związane przede wszystkim z udzieleniem przybicia w toku egzekucji z nieruchomości, jak również, choć w mniejszym zakresie – przysądzenia własności nieruchomości. Opisano moment, w którym sąd jest zobligowany do wydania postanowienia o przybiciu, a także elementy tego postanowienia. Wskazano na różnice co do skutków przybicia, porównując regulacje zawarte w Kodeksie postępowania cywilnego z 1964 i 1930 roku, w tym na okoliczność, że obecnie przeniesienie własności nieruchomości następuje dopiero z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, a przybicie jest jedynie aktem wstępnym do przysądzenia własności. Kolejno skupiono się na analizie niefunkcjonującej już w polskim systemie prawnym instytucji nadlicytacji, wskazując na jej pozytywne aspekty i wpływ na postępowanie egzekucyjne z nieruchomości pod rządami Kodeksu postępowania cywilnego z 1930 roku. W dalszej części artykułu przedstawiono zagadnienia dotyczące odmowy udzielenia przybicia, polemizując jednocześnie z poglądami doktryny w tym zakresie. Zwrócono także szczególną uwagę na kwestię nadzoru sądu nad prowadzoną przez komornika egzekucją z nieruchomości oraz samym przebiegiem licytacji.

Słowa kluczowe: licytacja, licytacja z nieruchomości, kodeks postępowania cywilnego

STRESZCZENIE

The article presents issues related to real estate enforcement. The moment at which the court issues orders in relation to this execution is described. Differences were indicated by comparing the regulations contained in the Code of Civil Procedure of 1964 and 1930. Subsequently, the analysis focused on the analysis of the post-litigation institution of bailout not functioning in the Polish legal system, pointing to its positive aspects and the impact on the enforcement proceedings of real estate under the rules of the Civil Procedure Code of 1930. The next part of the article presents issues regarding the auctioning and further stages of real estate executions, at the same time polemicising with the views of the doctrine. Special attention was also paid to the court's supervision over the execution of real estate carried out by the bailiff.

Keywords: bailiff, Code of Civil Procedure, estate executions