

Dorota Maśniak

Uniwersytet Gdański
dorota.masniak@prawo.ug.edu.pl
ORCID: 0000-0001-7521-4220

Łukasz Kamiński

Kancelaria Radcy Prawnego Łukasz Kamiński
radcakaminski@bloo1989.nazwa.pl
ORCID: 0000-0003-4986-1840

<https://doi.org/10.26881/gsp.2023.3.10>

Sądowe postępowanie egzekucyjne z nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy ubezpieczenia

Wprowadzenie

Jest raczej regułą¹, że sądowe² postępowanie egzekucyjne z nieruchomości rozpoczyna się od jej zajęcia, prowadzi do wydania przez sąd postanowienia o przybiciu, następnie przysądzenia własności i podziału kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości. Z kwoty tej, która nie zawsze odpowiada tylko cenie uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, ulegają zaspokojeniu wierzyciele zgodnie z zasadami wynikającymi z kodeksu postępowania cywilnego³. Przepisy regulujące sądowe postępowanie egzekucyjne odnoszą się także do innych sposobów egzekucji związanych z nieruchomością, w tym dochodów, jakie są z niej uzyskiwane.

Może się zdarzyć, że zanim zakończy się sądowe postępowanie egzekucyjne skierowane do nieruchomości (wydanie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności), nastąpi zdarzenie ubezpieczeniowe, będące źródłem szkody⁴. Jeżeli nieruchomość była objęta ochroną ubezpieczeniową, zobowiązanie ubezpieczyciela przekształci się⁵ i przybierze postać zobowiązania do wypłaty kwoty odszkodowania. Taka sytuacja powoduje z kolei konieczność odpowiedzi na pytania, który podmiot

¹ Wyjątkami są sytuacje, w których podczas trwającego sądowego postępowania egzekucyjnego następuje przyłączenie się kolejnego wierzyciela do tego postępowania. Sytuacje te nie są odrębnie omawiane, ponieważ nie zmieniają przedstawionych w artykule mechanizmów.

² Drugim rodzajem postępowania egzekucyjnego jest postępowanie egzekucyjne w administracji uregulowane ustawą z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 479 ze zm.). Postępowanie to nie jest analizowane w niniejszym opracowaniu, choć zagadnienie to wydaje się interesujące, co z kolei determinuje dalsze prace badawcze w tym kontekście.

³ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 ze zm.; dalej: k.p.c.).

⁴ Zob. A. Sinkiewicz, *Pojęcie i rodzaje szkody w polskim prawie cywilnym*, „Rejent” 1998, nr 2(82), s. 59.

⁵ Por. M. Orlicki [w:] *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, seria: System Prawa Prywatnego, t. 8, wyd. 2, Warszawa 2011, s. 813–814; *idem*, *Umowa ubezpieczenia*, Warszawa 2002, s. 137; T. Dybowski, A. Pyrzyńska [w:] *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. E. Łętowska, seria: System Prawa Prywatnego, t. 5, wyd. 2, Warszawa 2013, s. 186.

jest uprawniony do otrzymania świadczenia ubezpieczeniowego, jak zaistnienie zdarzenia ubezpieczeniowego wpłynie na samo postępowanie egzekucyjne, a także czy poszczególne fazy postępowania egzekucyjnego rzutują na podział sumy wypłaconej przez ubezpieczyciela.

Powyższa sytuacja może ulec skomplikowaniu – ubezpieczonym albo ubezpieczającym może być bowiem nie tylko właściciel nieruchomości, ale także posiadacz zależny. Podmiot taki nie musi być dłużnikiem osobistym ani dłużnikiem rzeczowym. Rozważenia wymaga również sytuacja, w której nabywca dokonuje zaliczenia na poczet ceny nabycia własnej lub cudzej wierzytelności.

Postępowanie egzekucyjne zostanie zatem, na potrzeby niniejszego opracowania, podzielone na cztery fazy, tj. przed zajęciem nieruchomości, po jej zajęciu, a przed udzieleniem przybiccia, po udzieleniu przybiccia, a przed prawomocnym postanowieniem o przysądzeniu własności i po prawomocnym przysądzeniu własności. Podział ten ma służyć odpowiedzi na pytanie, jaki los dzieli ochrona ubezpieczeniowa nieruchomości będącej przedmiotem postępowania egzekucyjnego.

1. Zajęcie nieruchomości

Wszczęcie⁶ postępowania egzekucyjnego z nieruchomości następuje w wyniku wniosku egzekucyjnego złożonego przez wierzyciela, w którym jako jeden ze sposobów egzekucji zostaje wskazana nieruchomość. Następnie komornik wysyła dłużnikowi wezwanie do zapłaty. Jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi⁷ wezwania komornik składa do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wnioski o wpis informacji o wszczęciu egzekucji (lub o złożeniu wniosku do zbioru dokumentów).

W stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wskazanego wezwania. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania i wobec każdego, kto wiedział o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą, gdy o wszczęciu egzekucji powziął on wiadomość, chociażby wezwanie nie zostało jeszcze dłużnikowi wysłane ani wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze dokonany. W stosunku do dłużnika (a także w stosunku do osób trzecich), któremu nie doręczono

⁶ O wszczęciu i ukończeniu egzekucji komornik zawiadamia sąd właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości, stosownie do treści art. 921¹ k.p.c. Wprowadzenie takiego obowiązku jest uzasadnione tym, że tylko sąd mający informacje o wszczęciu egzekucji z nieruchomości może podjąć działania nadzorcze nad komornikiem (zob. uzasadnienie projektu – druk sejmowy nr 4332, Sejm VI kadencji, s. 39).

⁷ Poza wierzycielem i dłużnikiem uczestnikami postępowania są również osoby, którym przysługują prawa rzeczowe ograniczone lub roszczenia albo prawa osobiste zabezpieczone na nieruchomości. W sytuacji, gdy przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste, uczestnikiem postępowania jest też organ, który zawarł umowę. Uczestnikiem nie jest natomiast ubezpieczyciel, który świadczy ochronę ubezpieczeniową wobec zajętej nieruchomości.

wezwania, nieruchomości jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej (lub złożenia wniosku do zbioru dokumentów)⁸.

Warto wskazać tu na treść art. 929 k.p.c., który ustanawia zakres zajęcia nieruchomości⁹. Zajęcie obejmuje, zgodnie ze wskazanym przepisem, nieruchomości i wszystko to, co według przepisów prawa rzeczowego stanowi przedmiot obciążenia hipoteką¹⁰. Zgodnie z § 2 art. 924 k.p.c., jeżeli egzekucję prowadzi się w poszukiwaniu należności z umów ubezpieczenia (należności wobec ubezpieczyciela, a nie należności wynikających z braku zapłaty składki ubezpieczeniowej)¹¹ lub wierzytelności zabezpieczonych hipoteką¹², zajęcie obejmuje także prawa wynikające z umów ubezpieczenia przedmiotów wymienionych w paragrafie poprzedzającym.

Zajęta nieruchomość może być objęta ochroną ubezpieczeniową albo zostać objęta taką ochroną po jej zajęciu. Samo zajęcie nieruchomości nie wyłącza możliwości jej ubezpieczenia¹³, co więcej, nie wpływa na możliwość zmiany po stronie właścicielskiej¹⁴, rozporządzenie zajętej nieruchomości nie ma też wpływu na dalsze postępowanie¹⁵. Zasadą jest także, że zajęta nieruchomość pozostawia się w zarządzie dłużnika¹⁶.

Z dochodów¹⁷ nieruchomości zarządca pokrywa m.in. należności z tytułu ubezpieczenia nieruchomości, tj. w szczególności składkę ubezpieczeniową. Jednakże należności te znalazły się na końcu listy wskazanej w treści art. 940 k.p.c. Wątpliwe jest¹⁸, aby dochody z nieruchomości, które mogą się w ogóle nie pojawić, wystarczyły na

⁸ Zob. wyrok SN z dnia 7 lutego 2008 r., V CSK 426/07, Legalis nr 313318.

⁹ Szerzej zob. P. Soliński, *Zakres zajęcia nieruchomości w egzekucji sądowej i jego skutki procesowe (część 1)*, PPE 2013, nr 7–9; *idem*, *Zakres zajęcia nieruchomości w egzekucji sądowej i jego skutki procesowe (część 2)*, PPE 2013, nr 10–12.

¹⁰ Zob. wyrok SN z dnia 19 września 2007 r., II CSK 252/07, Legalis nr 165699.

¹¹ Por. A. Zieliński [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Flaga-Gieruszyńska, wyd. 11, Warszawa 2022 i wyrok SN z dnia 19 września 2007 r., II CSK 252/07, Legalis nr 165699.

¹² Zabezpieczenie praw na nieruchomości i ich wpis do księgi wieczystej jest możliwe, gdy przepisy prawa to przewidują.

¹³ Jednakże ma wpływ na dysponowanie i obciążenie zajętej nieruchomości – stosownie do treści art. 930 § 1 i 3 k.p.c.

¹⁴ Zob. wyrok SA w Warszawie – VI Wydział Cywilny z dnia 19 lutego 2021 r., VI ACa 337/20, Legalis nr 2600414; wyrok SN – Izba Cywilna z dnia 29 września 2017 r., V CSK 2/17, Legalis nr 1705319 i postanowienie SN – Izba Cywilna z dnia 6 kwietnia 2018 r., II CSK 679/17, Legalis nr 1770054.

¹⁵ Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. Zob. art. 930 § 1 zdanie drugie i trzecie k.p.c.

¹⁶ Jeżeli prawidłowe sprawowanie zarządu tego wymaga, sąd odejmie dłużnikowi zarząd i ustanowi innego zarządcę. Zob. orzeczenie SN – Izba Cywilna z dnia 13 kwietnia 1966 r., II CR 24/66, Legalis nr 12636.

¹⁷ Stosownie do treści art. 934 k.p.c. po ustanowieniu zarządcy komornik wzywa wskazane przez wierzyciela osoby, aby przypadające od nich tak zaległe, jak i przyszłe świadczenia, które stanowią dochód z nieruchomości, uiszczały do rąk zarządcy. W wezwaniu należy uprzedzić, że uiszczenie do rąk dłużnika będzie bezskuteczne w stosunku do wierzyciela.

¹⁸ Co wynika z założenia, że dochody z nieruchomości są przekazywane na inne zobowiązania, wskazane w treści art. 940 k.p.c., a także z uwagi na fakt, że zajęte nieruchomości co do zasady nie powodowały powstania dochodu, a służą m.in. zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika.

pokrycie tych należności. Interpretacja tego przepisu wskazuje, że zarządca ma prawo dokonać objęcia ochroną ubezpieczeniową nieruchomości. Zakres dobrowolnej ochrony ubezpieczeniowej zależy m.in. od położenia i przeznaczenia zajętej nieruchomości, a także sposobu jej wykorzystania¹⁹. W podobnym tonie wypowiedział się także Sąd Najwyższy, uznając, że ubezpieczenie nieruchomości od ognia stanowi racjonalną i w pełni uzasadnioną czynność²⁰. Tym niemniej umieszczenie kosztów związanych z zawarciem umowy ubezpieczenia na końcu listy wskazanej w treści art. 940 k.p.c. nie powoduje tego, że zarządca nieruchomości będzie posiadał środki na uiszczenie składki ubezpieczeniowej, a w konsekwencji nie będzie dążył do zawarcia umowy ubezpieczenia.

2. Opis i oszacowanie

W sytuacji, gdy dłużnik mimo wezwania i zajęcia nieruchomości nie uiszcza w przewidzianym terminie²¹ długu, komornik²² przystępuje do sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości. Elementem protokołu opisu i szacowania, zgodnie z treścią art. 947 § 1 pkt 4 k.p.c., są umowy ubezpieczenia. W protokole wskazuje się umowy ubezpieczenia odnoszące się do samej nieruchomości, jak i jej części składowych i przynależności, ale także umowy ubezpieczenia odnoszące się do ustanowionego zarządu, w szczególności umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków²³.

Zgodnie z przyjętym w doktrynie poglądem prawo do odszkodowania, istniejące w chwili sporządzenia opisu i oszacowania, powinno być w nim uwzględnione, co wynika z faktu, że nabywca uzyska prawo do tego odszkodowania, a cena nabycia będzie o kwotę tego odszkodowania podwyższona²⁴. Wniosek ten wypływa z treści art. 966 k.p.c. Suma przypadająca dłużnikowi w chwili zajęcia na podstawie umowy ubezpieczenia (roszczenia pieniężne wobec ubezpieczyciela wynikające z umowy ubezpieczenia, która obejmuje ochroną ubezpieczeniową przedmiot zajęcia)²⁵ przechodzi

¹⁹ Zob. T. Żyżnowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 3, red. K. Piasecki, A. Marciniak, wyd. 5, Warszawa 2012, s. 1257.

²⁰ Zob. wyrok SN z dnia 13 kwietnia 1966 r., II CR 24/66, PiP 1968, z. 2, s. 330.

²¹ Stosownie do treści art. 923 k.p.c. jest to termin dwóch tygodni.

²² Działający na wniosek wierzyciela. Z uwagi na to, że to wierzyciel jest podmiotem decydującym o toku postępowania, do podjęcia czynności opisu i oszacowania niezbędny jest wniosek wierzyciela (lub organu uprawnionego do żądania egzekucji). Brak takiego wniosku w ciągu roku od upływu terminu wskazanego w komentowanym artykule stanowi podstawę do umorzenia postępowania. Wyjątek w zakresie wniosku jako przesłanki podjęcia czynności stanowi postępowanie egzekucyjne wszczęte z urzędu, w którym taki wniosek z oczywistych względów jest zbędny. A. Zieliński [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Flaga-Gieruszyńska...

²³ Tak T. Żyżnowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 3, red. K. Piasecki..., s. 1268.

²⁴ Tak M. Krakowiak [w:] *Kodeks postępowania cywilnego: postępowanie egzekucyjne. Komentarz do artykułów 758–1088*, red. J. Jankowski, Warszawa 2011, s. 1205.

²⁵ Zob. B. Dobrzański [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 2, red. Z. Resich, W. Siedlecki, Warszawa 1976, s. 1295.

na nabywcę i to również w części niepodlegającej zajęciu. O sumę tę podwyższa się cenę nabycia (ponieważ świadczenie tego rodzaju nie jest przeznaczone na zaspokojenie wierzycieli)²⁶, czyli jednocześnie kwotę uzyskaną z egzekucji z nieruchomości, co skutkuje tym, że kwota ta jest już przedmiotem podziału pomiędzy wierzycieli²⁷ z uwzględnieniem zasad wynikających z normy wynikającej z treści art. 1025 i nn. k.p.c.

Interpretacja przepisu art. 966 k.p.c. może stanowić problem. W doktrynie wskazuje się, że przepis art. 831 § 1 pkt 5 k.p.c. nie ma tu zastosowania, a wszystkie sumy należne już z tytułu umowy ubezpieczenia nieruchomości w chwili jej zajęcia traktowane są w całości jako świadczenia związane z tą nieruchomością i przysługują nabywcy²⁸. W treści art. 966 k.p.c. pojawia się pojęcie „sumy należne już z tytułu umowy ubezpieczenia”. Pojęcie to jest szersze niż pojęcie odszkodowania i obejmuje wszelkie roszczenia, jakie ubezpieczyciel winien spełnić w związku z zawartą umową ubezpieczenia. Roszczenia, jakie mogą występować w tym miejscu, to m.in. zwrot składki ubezpieczeniowej uiszczonej w zawyżonej wysokości przez ubezpieczającego przed uprawomocnieniem się postanowienia o przysądzeniu własności.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że zgodnie z art. 831 § 1 pkt 5 k.p.c. nie podlegają egzekucji świadczenia z ubezpieczeń osobistych i odszkodowania z ubezpieczeń majątkowych, w określonych przez rozporządzenie²⁹ granicach, tj. do wysokości trzech czwartych części tych świadczeń i odszkodowań. Ograniczenie to nie dotyczy egzekucji mającej za przedmiot należności alimentacyjne. Tym niemniej wskazany przepis ogranicza się do egzekucji z wierzytelności i innych praw majątkowych³⁰. Wobec powyższego, przepis ten nie będzie miał zastosowania do omawianej sytuacji³¹.

Zajęcie prawa wynikającego z umów ubezpieczenia będzie miało miejsce jedynie w sytuacji, gdy egzekucję prowadzi się w poszukiwaniu należności z umów ubezpieczenia lub wierzytelności zabezpieczonych hipoteką³². W innym wypadku zajęcie nie obejmie praw wynikających z umowy ubezpieczenia. Przyjęcie tego założenia będzie powodowało problem z ustaleniem zakresu zajęcia, gdy egzekucja jest prowadzona w celu zaspokojenia różnych należności. Jednym ze sposobów rozwiązania tej sytuacji jest zasada pierwszeństwa. W przypadku wszczęcia egzekucji w celu poszukiwania należności wynikających z hipoteki lub umowy ubezpieczenia, a następnie przyłączenia się kolejnych wierzycieli, którzy jednak dochodzą należności innego rodzaju, ustalony już raz zakres zajęcia nie ulegnie zmianie. Jednocześnie w sytuacji odwrotnej, tj. w mo-

²⁶ Zob. T. Żyznowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 3, red. K. Piasecki..., s. 1293.

²⁷ Tak B. Dobrzański [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 2, red. Z. Resich..., s. 1295.

²⁸ Zob. wyrok SN z dnia 19 września 2007 r., II CSK 252/07, Legalis nr 165699.

²⁹ Rozporządzenie Ministrów Finansów i Sprawiedliwości z dnia 4 lipca 1986 r. w sprawie określenia granic, w jakich świadczenia z ubezpieczeń osobowych i odszkodowania z ubezpieczeń majątkowych nie podlegają egzekucji sądowej (Dz. U. Nr 26, poz. 128).

³⁰ Por. A. Wiśniewski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego: postępowanie egzekucyjne...*, s. 509.

³¹ Zob. wyrok SN z dnia 19 września 2007 r., II CSK 252/07, Legalis nr 165699.

³² Por. P. Biezuński, M. Biezuński, *Egzekucja z nieruchomości: zagadnienia teorii i praktyki*, wyd. 2, Warszawa 2010, s. 57 oraz B. Dobrzański [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 2, red. Z. Resich..., s. 1269.

mencie wszczęcia egzekucji w celu poszukiwania zaspokojenia należności innego rodzaju, a następnie przyłączenia się wierzycieli poszukujących należności wynikających z hipoteki lub umów ubezpieczenia, zakres zajęcia również się nie zmieni i będzie węższy, ponieważ nie obejmie wskazanych praw³³.

Suma ta nie jest jednak brana pod uwagę w zakresie ustalenia ceny wywołania nieruchomości ani ustalenia wysokości rękojmi, będącej pochodną sumy oszacowania. Tym niemniej o tę sumę podwyższa się cenę nabycia nieruchomości. Sumy należne już z tytułu umowy ubezpieczenia nieruchomości³⁴ przechodzą na nabywcę, z tym zastrzeżeniem, że musiały zostać zajęte, a więc musiały w chwili dokonania zajęcia istnieć albo powstać później, do momentu prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności. Jak wynika z orzecznictwa, skutek zajęcia obejmuje także prawa wynikające z umowy ubezpieczenia zawarte po jego dokonaniu, ponieważ zajęcie jest czynnością o charakterze trwałym³⁵. Istnienia sum należnych z tytułu umowy ubezpieczenia nieruchomości albo ich powstania nie należy wiązać z momentem wystąpienia zdarzenia ubezpieczeniowego.

Konsekwentnie zatem istnienie roszczenia wobec ubezpieczyciela w chwili zajęcia w zakresie sum należnych już z tytułu umowy ubezpieczenia nieruchomości obejmuje roszczenia, które powstały w związku z zaistnieniem zdarzenia ubezpieczeniowego przed dokonaniem zajęcia, a których ubezpieczyciel nie zrealizował albo zrealizował częściowo do chwili zajęcia. Sumy te obejmują także roszczenia, jakie powstały po dokonaniu zajęcia, a do momentu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości.

3. Przybicie

Po zamknięciu³⁶ przetargu sąd wydaje na posiedzeniu jawnym postanowienie co do przybicia na rzecz licytanta, który zaoferował najwyższą cenę³⁷. Wątpliwość rodzi się w związku z ustaleniem chwili przejścia na nabywcę sumy przypadającej na poczet należności w chwili zajęcia na podstawie umowy ubezpieczenia. W doktrynie pojawiły się dwa odrębne zdania w tym zakresie.

³³ Por. M. Brulińska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego: postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. J. Gołaczyński, Warszawa 2012, s. 616.

³⁴ „Suma odszkodowania lub prawo do pobrania kwoty przechodzi z mocy prawa na nabywcę [...]”. H. Langa-Bieszki [w:] *Kodeks postępowania cywilnego: postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 1994, s. 385.

³⁵ Wyrok SN z dnia 19 września 2007 r., II CSK 252/07, Legalis nr 165699.

³⁶ Postanowienie o przybicciu, stosownie do treści art. 988 k.p.c., ogłasza się niezwłocznie po ukończeniu przetargu. Ogłoszenie można odroczyć najdalej o tydzień, jeżeli zgłoszono skargę, której natychmiastowe rozstrzygnięcie nie jest możliwe, jak również z innych ważnych przyczyn. Jeżeli skargi lub zażalenia wniesione w toku postępowania egzekucyjnego nie są jeszcze prawomocnie rozstrzygnięte, sąd może wstrzymać wydanie postanowienia co do udzielenia przybiccia.

³⁷ Po wysłuchaniu licytanta, jak i obecnych uczestników.

Pierwsze z nich zakłada, że chwilą tą jest chwila udzielenia przybicia, co koresponduje ze wskazaniem w art. 967 k.p.c., zgodnie z którym za nabywcę należy uznać podmiot, który uzyskał przybicie³⁸. Tym niemniej wydaje się, że chwilą, w której następuje przejście należności, będzie jednak chwila uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności³⁹. „W doktrynie wskazuje się, że przybicie jest egzekucyjną czynnością sądu decydującą o przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz nabywcy egzekucyjnego, niezależnie od tego, czy nabycie nastąpiło w wyniku licytacji, czy przejęcia nieruchomości na własność. Przybicie jest z jednej strony orzeczeniem stwierdzającym, że zachodzą warunki przejęcia, z drugiej zaś strony stanowi warunkowe, niejako przedwstępne, orzeczenie o przejściu własności nieruchomości na nabywcę⁴⁰. Powyższe wynika z możliwości niewykonania przez nabywcę warunków licytacji i wygaśnięcia przybicia oraz ewentualnych problemów z powrotem wierzytelności na dłużnika.

Trzeba wskazać, że zgodnie z treścią art. 995 k.p.c. osoba, na rzecz której udzielono przybicia, uzyskuje, jeżeli wykona warunki licytacyjne⁴¹, prawo do przysądzenia jej własności nieruchomości. Prawo do uzyskania przysądzenia własności dopiero powstaje, natomiast skutkiem uprawomocnienia się postanowienia o udzieleniu przybicia jest niemożność powoływania się, w zakresie kwestionowania postanowienia o przysądzeniu własności, na uchybienia przypadające przed uprawomocnieniem się przybicia⁴².

4. Przysądzenie własności

Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wywołuje wiele skutków prawnych⁴³. Zgodnie z treścią art. 998 § 1 k.p.c. przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz

³⁸ Tak H. Langa-Bieszki [w:] *Kodeks postępowania cywilnego: postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek..., s. 385–386; odmiennie B. Dobrzański [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 2, red. Z. Resich..., s. 1295.

³⁹ Por. M. Koenner [w:] *Kodeks postępowania cywilnego: postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek..., s. 636 oraz M. Krakowiak [w:] *Kodeks postępowania cywilnego: postępowanie egzekucyjne...*, s. 1205.

⁴⁰ Zob. T. Żywnowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 3, red. K. Piasecki..., s. 1294.

⁴¹ Nabywca, uiszczając cenę nabycia po uprawomocnieniu się postanowienia o przybicciu, a przed wezwaniem sądu, przewidzianym w art. 967 k.p.c., spełnia warunek licytacyjny co do zapłaty ceny, przez co uzyskuje prawo do przysądzenia własności. Tak postanowienie SN – Izba Cywilna z dnia 21 maja 1998 r., III CKN 139/98, OSNC 1998, nr 12, poz. 220.

⁴² Zob. art. 998 § 2 zdanie drugie k.p.c.

⁴³ „[...] przenosi własność nieruchomości na nabywcę, a ponadto powoduje: przejście na nabywcę pożytków naturalnych i cywilnych z nieruchomości, przejście na nabywcę obowiązku ponoszenia powtarzających się danin publicznych przypadających z nieruchomości; świadczenia publicznoprawne niepowtarzające się nabywca ponosi tylko wtedy, gdy ich płatność przypada w dniu uprawomocnienia się tego postanowienia lub po tym dniu”. Tak wyrok WSA w Białymstoku z dnia 18 grudnia 2019 r., I SA/Bk 299/19, LEX nr 2762429.

przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności⁴⁴.

Od chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz nabywcy należą do niego pożytki z nieruchomości⁴⁵. Z tą chwilą wygasają prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych⁴⁶ ciężące na nieruchomości⁴⁷. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji⁴⁸. Prawomocne⁴⁹ postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich praw, które według planu podziału wygasły⁵⁰. W doktrynie i orzecznictwie

⁴⁴ Przepis art. 791 k.p.c. stosuje się odpowiednio.

⁴⁵ W przypadku nabycia własności nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego rękojmnia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie ma zastosowania, gdyż nie obejmuje ona zmian stanu prawnego, które następują jako skutek innych zdarzeń niż czynności prawne. Sytuacja taka występuje przy sprzedaży egzekucyjnej. Wyrok SN z dnia 30 czerwca 2016 r., I CSK 770/15, Legalis nr 1508284.

⁴⁶ Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy. Gdy umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości zawarta była na czas oznaczony dłuższy niż dwa lata, nabywca może wypowiedzieć tę umowę w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego, chociażby umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną.

⁴⁷ Pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy, służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia, a także służebność przesyłu. Pozostają również w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomości nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia. Przepisu § 1 nie stosuje się w odniesieniu do ciężących na nieruchomości spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokalu. Prawa te, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, przekształcają się odpowiednio w prawo najmu, w prawo odrębnej własności do lokalu albo we własność domu jednorodzinnego.

⁴⁸ Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, sąd może zarządzić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, będzie utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obciąża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej.

⁴⁹ Na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono złożenie całej ceny nabycia na rachunek depozytowy Ministra Finansów. Zob. art. 1003 § 2 k.p.c.

⁵⁰ „Podstawą wykreślenia hipoteki obciążającej nieruchomość nabytą na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności jest prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji lub samo postanowienie o przysądzeniu własności, jeżeli zostało w nim stwierdzone zapłacenie całej ceny nabycia gotówką (art. 1003 § 2 KPC). W przypadku braku takich dokumentów podstawą wykreślenia może być wyrok uwzględniający powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 31 ust. 2 KWU) (post. SN z 4.2.2004 r., I CK 543/03, Legalis). W razie przysądzenia własności nieruchomości (art. 1000 § 1 i art. 1003 § 1 KPC) prze-

twie podnosi się, że prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności stanowi pierwotną formę nabycia własności – ze wszystkimi konsekwencjami tego sposobu nabycia na gruncie prawa materialnego⁵¹.

Trzeba w tym miejscu wskazać, że nabywca-wierzyciel może zaliczyć na poczet ceny nabycia swoje lub cudze wierzytelności, stosownie do treści art. 968 k.p.c. Nigdy nie dojdzie do sytuacji, w której nabywca-wierzyciel nie będzie zobowiązany do zapłaty żadnej ceny. Zawsze pojawią się koszty egzekucyjne, które są zaspokajane w pierwszej kolejności, zgodnie ze wskazanym art. 1025 k.p.c. Nabywca-wierzyciel będzie uprawniony do zmniejszenia ceny nabycia o własną bądź cudzą wierzytelność, także w zakresie omawianej należności. Jest to w istocie kwota, jaką musiałby uiścić, a która przypadłaby na jego rzecz lub podmiotu, który wyraził zgodę na zaliczenie wierzytelności, z zastrzeżeniem ustawowych przesłanek do zaliczenia wierzytelności na poczet ceny nabycia. Sama ocena prawidłowości zaliczenia wierzytelności pozostaje w ścisłym związku z art. 1025 k.p.c. i mającym być sporządzonym planem podziału. Możliwość zaliczenia wierzytelności na poczet ceny nabycia jest zatem uzależniona od tego, czy zaliczana wierzytelność uzyskałaby zaspokojenie na podstawie sporządzonego w przyszłości planu podziału⁵². Ewentualne zaliczenie wierzytelności w nieprawidłowej wysokości byłoby zresztą zabezpieczone – podobnie jak przy zwykłym zaliczeniu wierzytelności, poprzez mechanizm hipoteki ustawowej, wskazany w art. 1037 § 3 k.p.c.

Należy mieć także na uwadze treść art. 1036¹ k.p.c., zgodnie z którym w przypadku objęcia egzekucją należności z umów ubezpieczenia lub przedmiotów, wierzytelności i praw, które według przepisów prawa stanowią przedmiot obciążenia hipoteką⁵³, w podziale uczestniczy również wierzyciel, którego wierzytelność została na tych ruchomościach, wierzytelnościach lub prawach zabezpieczona zastawem rejestrowym. Norma ta rozszerza krąg podmiotów uczestniczących w podziale sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, jeśli egzekucja objęła również należności z umów ubezpieczenia (lub przedmiotów, wierzytelności i praw, które według przepisów prawa stanowią przedmiot obciążenia hipoteką).

5. Przejście praw z umowy ubezpieczenia na nabywcę

Zgodnie z treścią art. 823 § 1 kodeksu cywilnego⁵⁴ w razie zbycia przedmiotu ubezpieczenia prawa z umowy ubezpieczenia mogą być przeniesione na nabywcę przedmiotu

widziany w art. 292 KPK zakaz zbywania i obciążania nieruchomości nie wygasa (post. SN z 7.5.2009 r., IV CSK 567/08, Legalis)”. A. Zieliński, *Art. 1003 k.p.c. [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Flaga-Gieruszyńska...

⁵¹ A. Zieliński, *Art. 999 k.p.c. [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Flaga-Gieruszyńska...

⁵² Por. postanowienie SN z dnia 3 lutego 1972 r., III CRN 156/71, OSNCP 1972, nr 6, poz. 121.

⁵³ Zakres obciążenia hipoteką określa art. 84 i nn. ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r., poz. 146).

⁵⁴ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm.; dalej: k.c.).

ubezpieczenia. Przeniesienie tych praw wymaga⁵⁵ zgody ubezpieczyciela⁵⁶, chyba że umowa ubezpieczenia lub ogólne warunki ubezpieczenia stanowią inaczej. W doktrynie podnosi się, że norma ta obejmuje zarówno przejście własności w drodze czynności odpłatnych, jak i nieodpłatnych⁵⁷. Zbycie przedmiotu ubezpieczenia nie oznacza zatem automatycznego przejścia praw z umowy ubezpieczenia, otwiera ono jedynie drogę do ich przeniesienia – i to w drodze odrębnej czynności prawnej⁵⁸. Przeniesienie praw z umowy ubezpieczenia powoduje *ex lege* przejście obowiązków z umowy ubezpieczenia, przy czym zbywca i nabywca⁵⁹, za zgodą ubezpieczyciela, mogą postanowić inaczej⁶⁰.

Zbycie przedmiotu ubezpieczenia sugeruje przeniesienie praw na podstawie pojedynczej czynności prawnej⁶¹, co prowadzi do konstatacji o wyłączeniu stosowania art. 823 k.c. do sukcesji uniwersalnej i w przypadku spadkobrania – do stosowania zasad ogólnych⁶². W ramach sądowego postępowania egzekucyjnego dochodzi do przeniesienia własności na rzecz nabywcy na podstawie orzeczenia sądu, nie zaś na podstawie umowy. Rozwiązanie jest uzasadnione tym, że środki pochodzące od ubezpieczyciela powinny być przeznaczone na przywrócenie stanu poprzedniego nieruchomości, nie zaś do podziału między wierzycieli⁶³.

Poprzedni i nowy właściciel, stosownie do treści art. 823 § 1 k.c., ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę składki za okres do chwili otrzymania przez zakład ubezpieczeń wiadomości o zmianie właściciela. Jednak w przypadku sądowego postępowania egzekucyjnego nie mamy do czynienia z przeniesieniem praw z umowy

⁵⁵ Brak zgody skutkuje bezskutecznością czynności, której przedmiotem jest przeniesienie praw z umowy ubezpieczenia. Zob. A. Załucki, *Art. 823 k.c.* [w:] *idem, Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2023.

⁵⁶ Od normy tej przewidziano wyjątki dotyczące ubezpieczeń obowiązkowych OC posiadaczy pojazdów mechanicznych (art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych – tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 2277; dalej: u.u.o.UFG), ubezpieczeń obowiązkowych OC rolników (art. 47 ust. 2 u.u.o.UFG) oraz ubezpieczeń budynków rolniczych (art. 63 ust. 1 u.u.o.UFG). Zob. *ibidem*.

⁵⁷ Zob. K. Malinowska [w:] *Prawo ubezpieczeń gospodarczych*, t. 2, red. A. Brodecka-Chamera *et al.*, Warszawa 2010, s. 330; M. Krajewski, *Umowa ubezpieczenia*, Warszawa 2016, s. 508–509.

⁵⁸ A. Raczyński [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 627–1088*, t. 3, red. M. Gutowski, Warszawa 2022.

⁵⁹ W przypadku przejścia obowiązków z umowy ubezpieczenia zbywca i nabywca odpowiadają solidarnie za zapłatę składki przypadającej za czas do chwili przejścia przedmiotu ubezpieczenia na nabywcę.

⁶⁰ Tak A. Załucki, *Art. 823 k.c.* [w:] *idem, Kodeks cywilny. Komentarz*...

⁶¹ B. Kucharski, *Przeniesienie praw z umowy ubezpieczenia*, Warszawa 2010, s. 249.

⁶² Zob. *ibidem*, s. 250; J. Pokrzywniak [w:] *Umowa ubezpieczenia*..., s. 106; M. Krajewski, *Umowa ubezpieczenia*..., s. 508–509; Z. Gawlik [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, cz. 2, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, s. 1079; H. Ciepła [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, red. H. Dolecki, T. Wiśniewski, Warszawa 2013, s. 875; W. Dubis [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2008, s. 1313; G. Sikorski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ciszewski, Warszawa 2014, s. 1345; odrębnie K. Malinowska [w:] *Prawo ubezpieczeń gospodarczych*..., s. 330.

⁶³ Zob. O. Marcewicz [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Jakubecki, wyd. 3, Warszawa 2008, s. 1359.

ubezpieczenia na mocy umowy, ale na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności⁶⁴.

Kolejną wątpliwością w zakresie podwyższenia ceny nabycia o wskazaną wierzytelność jest możliwość zaliczenia własnej wierzytelności na poczet ceny nabycia przez nabywcę-wierzyciela, na podstawie art. 968 § 1 i 2 k.p.c. Pojawia się bowiem pytanie, czy w powyższej sytuacji będzie on mimo wszystko zobowiązany do zapłaty wierzytelności wynikającej z umowy ubezpieczenia.

Wątpliwość ta wynika z relacji normy odnoszącej się do możliwości zaliczenia własnej lub cudzej⁶⁵ wierzytelności na poczet ceny nabycia (art. 964, art. 968, art. 1025 i art. 1036 k.p.c.) z normą odnoszącą się do zwiększenia ceny nabycia o sumy należne z tytułu umów ubezpieczenia (art. 966 k.p.c.). Zgodnie z treścią art. 964 k.p.c. nie składa rękojmi osoba, której przysługuje ujawnione w opisie i oszacowaniu prawo, jeżeli jego wartość nie jest niższa od wysokości rękojmi i jeżeli do tej wysokości znajduje ono pokrycie w cenie wywołania wraz z prawami stwierdzonymi w opisie i oszacowaniu, korzystającymi z pierwszeństwa przed jej prawem. Jeżeli w takiej sytuacji wartość prawa jest niższa od wysokości rękojmi albo też prawo znajduje tylko częściowe pokrycie w cenie wywołania, wysokość rękojmi obniża się w pierwszym wypadku do różnicy między pełną rękojmią a wartością prawa, w drugim zaś wypadku do części wartości prawa niepokrytej w cenie wywołania.

Norma art. 968 k.p.c. pozwala na zasadzie wyjątku⁶⁶ na zaliczenie własnej wierzytelności na poczet ceny nabycia nieruchomości nabywcy, którego cała wierzytelność lub jej część znajduje pokrycie w cenie nabycia. Ponadto ustawodawca stwarza możliwość zaliczenia na ten sam cel wierzytelności innego wierzyciela za jego zgodą. Wierzyciel może zaliczyć na poczet ceny nabycia tylko taką wierzytelność, która zostałaaby zaspokojona według sporządzonego w przyszłości planu podziału, zgodnie z art. 1025 i nn. k.p.c., a zatem zgodnie z zasadami pierwszeństwa i proporcjonalności⁶⁷. Wierzytelność taka może być zaliczona na poczet ceny nabycia, stosownie do treści art. 968 § 1 k.p.c. Możliwość zaliczenia własnej lub cudzej wierzytelności na poczet ceny nabycia jest powiązana z normą art. 1025 i nn. k.p.c. Normy te odnoszą się do kolejności zaspokojenia wierzycieli, a tym samym do możliwości i kolejności dokonania zaliczenia wierzytelności na poczet ceny nabycia. Problematyczna jest natomiast kwestia tego, że w art. 1025 i nn. k.p.c. nie ma mowy o sumach należnych z tytułu umowy ubezpieczenia nieruchomości, które istniały w chwili zajęcia albo powstały po tej dacie.

⁶⁴ A. Zieliński, *Art. 999 § 1 k.p.c.* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Flaga-Gieruszyńska...

⁶⁵ Zgodnie z treścią art. 968 § 2 k.p.c. za zgodą wierzyciela, którego wierzytelność znajduje pokrycie w cenie nabycia, nabywca może tę wierzytelność zaliczyć na poczet ceny. Wierzyciel wyraża zgodę w dokumencie z podpisem urzędowo poświadczonym albo do protokołu nie później niż w terminie, w którym nabywca ma obowiązek uiścić cenę nabycia.

⁶⁶ Zob. M. Krakowiak [w:] *Kodeks postępowania cywilnego: postępowanie egzekucyjne...*, s. 1210.

⁶⁷ Zob. postanowienie SN z dnia 3 lutego 1972 r., III CRN 159/71, OSNCP 1972, poz. 121.

Nieprawidłowe zaliczenie wierzytelności na poczet ceny nabycia może być konwalidowane mechanizmem przewidzianym w art. 1037 k.p.c.⁶⁸ Mechanizm ten ma zastosowanie wobec wierzycieli, którzy dokonali zaliczenia poprzez nieprawidłowe zaliczenie wierzytelności (w wysokości wyższej). Norma art. 1037 k.p.c. ma zastosowanie także do sytuacji, w której po udzieleniu przybitcia i prawidłowo obliczonej kwoty zaliczanej wierzytelności do egzekucji przyłączą się kolejni wierzyciele, których wierzytelności wyprzedzają zgodnie z art. 1025 k.p.c. wierzytelność zaliczaną⁶⁹. Wydaje się zatem, że mechanizm hipoteki ustawowej odnosi się tylko do pokrzywdzonych poprzez nieprawidłowe dokonanie zaliczenia wierzycieli. Nie będzie miał natomiast zastosowania do ewentualnych sum przypadających w chwili zajęcia na podstawie umowy ubezpieczenia.

Konsekwentnie zatem, skoro norma art. 1037 k.p.c. nie będzie miała zastosowania do analizowanej sytuacji, to możliwość zaliczenia wierzytelności w wysokości wyższej nie będzie rzutowała na możliwość zaliczenia wierzytelności na poczet ceny nabycia. Cena końcowa nie jest bowiem ceną nabycia – w omawianym przypadku jest ceną nabycia podwyższoną o sumy należne już z tytułu umowy ubezpieczenia nieruchomości. Nie wyklucza to zaliczenia na poczet ceny nabycia wierzytelności w większym zakresie; ewentualne nieprawidłowości z tym związane będą korygowane poprzez mechanizm przedstawiony w art. 1037 k.p.c. Nabywca dokonujący zaliczenia własnej lub cudzej wierzytelności na poczet ceny nabycia musi bowiem znaleźć pokrycie w dokonanym zaliczeniu.

Wnioski

Przeprowadzona analiza pozwala na przyjęcie, że podmiotem uprawnionym do otrzymania świadczenia od ubezpieczyciela w ramach sądowego postępowania egzekucyjnego będzie nabywca-licytant. Świadczenie to będzie przysługiwało od chwili uprawnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości.

Zaistnienie zdarzenia ubezpieczeniowego w trakcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości wpływa na wysokość ceny końcowej, która jest sumą ceny nabycia – najwyższej ceny zaoferowanej na licytacji – i sum przypadających w chwili zajęcia na podstawie umowy ubezpieczenia. Efektem dokonanej analizy jest także stwierdzenie, że cena nabycia zostaje powiększona o wskazane sumy. Dopiero uiszczenie ceny w takiej wysokości pozwala na przyjęcie, że nabywca-licytant wykonał warunki licytacyjne. Tym niemniej poszczególne fazy postępowania egzekucyjnego nie wpływają na podział sumy wypłaconej przez ubezpieczyciela, ponieważ sumy te nie są w ogóle przeznaczone do podziału między wierzycieli.

⁶⁸ Tak wyrok SN z dnia 3 lutego 1972 r., III CRN 156/71, OSN 1972, nr 6, poz. 121.

⁶⁹ Por. A. Adamczuk [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do art. 506–1217*, t. 2, red. M. Małowska, Warszawa 2011, s. 700.

Zaliczenie własnej lub cudzej wierzytelności na poczet ceny nabycia skutkuje tym, że w razie wystąpienia roszczenia wobec ubezpieczyciela cena nabycia zostanie zwiększona o te sumy. Ponadto nie wyklucza zaliczenia tych wierzytelności, jeżeli znajdują pokrycie przy zastosowaniu normy art. 1025 i nn. k.p.c. na poczet ceny nabycia zwiększonej o sumy przypadające od ubezpieczyciela. Rozwiązanie to nie jest sprzeczne z założeniem wskazanym wyżej, tj. przeznaczeniem środków od ubezpieczyciela na odtworzenie nieruchomości, a nie na podział pomiędzy wierzycieli.

Umowa ubezpieczenia nieruchomości będącej przedmiotem postępowania egzekucyjnego dzieli los tej nieruchomości. Na nabywcę przechodzą wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy ubezpieczenia, w tym obowiązek uiszczenia składki ubezpieczeniowej. Przejście praw i obowiązków następuje w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Przejście praw i obowiązków z umowy ubezpieczenia nie odbywa się na podstawie normy art. 823 § 1 k.c., a na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, co w konsekwencji powoduje brak uzyskania ewentualnej zgody ubezpieczyciela. Założenie to jest słuszne także wobec faktu, że nabycie w drodze postępowania egzekucyjnego jest nabyciem pierwotnym.

Literatura

- Adamczuk A. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do art. 506–1217*, t. 2, red. M. Manowska, Warszawa 2011.
- Biežuński P., Biežuński M., *Egzekucja z nieruchomości: zagadnienia teorii i praktyki*, wyd. 2, Warszawa 2010.
- Brulińska M. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego: postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. J. Gołaczyński, Warszawa 2012.
- Ciepla H. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, red. H. Dolecki, T. Wiśniewski, Warszawa 2013.
- Dobrzański B. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 2, red. Z. Resich, W. Siedlecki, Warszawa 1976.
- Dubis W. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2008.
- Dybowski T., Pyrzyńska A. [w:] *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. E. Łętowska, seria: System Prawa Prywatnego, t. 5, wyd. 2, Warszawa 2013.
- Gawlik Z. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, red. A. Kidyba, Warszawa 2014.
- Koenner M. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego: postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 2005.
- Krajewski M., *Umowa ubezpieczenia*, Warszawa 2016.
- Krakowiak M. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego: postępowanie egzekucyjne. Komentarz do artykułów 758–1088*, red. J. Jankowski, Warszawa 2011.
- Kucharski B., *Przeniesienie praw z umowy ubezpieczenia*, Warszawa 2010.
- Langa-Bieszki H. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego: postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 1994.
- Malinowska K. [w:] *Prawo ubezpieczeń gospodarczych*, t. 2, red. A. Brodecka-Chamera et al., Warszawa 2010.
- Marcewicz O. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Jakubecki, wyd. 3, Warszawa 2008.

- Orlicki M. [w:] *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, seria: System Prawa Prywatnego, t. 8, wyd. 2, Warszawa 2011.
- Orlicki M., *Umowa ubezpieczenia*, Warszawa 2002.
- Pokrzywniak J. [w:] *Umowa ubezpieczenia*, red. M. Orlicki, J. Pokrzywniak, Warszawa 2008.
- Raczyński A. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 627–1088*, t. 3, red. M. Gutowski, Warszawa 2022.
- Sikorski G. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ciszewski, Warszawa 2014.
- Sinkiewicz A., *Pojęcie i rodzaje szkody w polskim prawie cywilnym*, „Rejent” 1998, nr 2(82).
- Soliński P., *Zakres zajęcia nieruchomości w egzekucji sądowej i jego skutki procesowe (część 1)*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2013, nr 7–9.
- Soliński P., *Zakres zajęcia nieruchomości w egzekucji sądowej i jego skutki procesowe (część 2)*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2013, nr 10–12.
- Wiśniewski A. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego: postępowanie egzekucyjne. Komentarz do artykułów 758–1088*, red. J. Jankowski, Warszawa 2011.
- Załucki M., *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2023.
- Zieliński A. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Flaga-Gieruszyńska, wyd. 11, Warszawa 2022.
- Żyznowski T. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 3, red. K. Piasecki, A. Marciniak, wyd. 5, Warszawa 2012.

Streszczenie

Dorota Maśniak, Łukasz Kamiński

Sądowe postępowanie egzekucyjne z nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy ubezpieczenia

Jednym z rodzajów postępowania egzekucyjnego jest egzekucja z nieruchomości. Może się zdarzyć, że nieruchomość jest objęta ochroną ubezpieczeniową. W związku z tym pojawia się pytanie, komu należy się odszkodowanie, gdy następuje zdarzenie ubezpieczeniowe. Kwota odszkodowania może być przeznaczona do podziału pomiędzy wierzycieli albo na pokrycie szkody. Wydaje się, że odpowiedź na powyższe pytanie zależy od chwili, kiedy nastąpi zdarzenie ubezpieczeniowe. Jeżeli zdarzenie ubezpieczeniowe następuje w toku sądowego postępowania egzekucyjnego, kwoty odszkodowania nie może otrzymać dłużnik. Kwota ta, podobnie jak inne roszczenia wynikające z umowy ubezpieczenia, musi zostać przeznaczona na naprawę szkody. W niniejszym artykule autorzy starają się również odpowiedzieć na pytanie, czy kwota ta, stanowiąca *de facto* o wzroście wartości nieruchomości, powinna być uiszczona przez nabywcę.

Słowa kluczowe: ubezpieczenie mienia; egzekucja z nieruchomości; postępowanie egzekucyjne; przedmiot umowy ubezpieczenia.

Summary

Dorota Maśniak, Łukasz Kamiński

Judicial Enforcement Proceedings against the Real Estate Subject to the Insurance Contract

One of the types of enforcement proceedings is enforcement against real estate. It may happen that the property is covered by insurance. The question arises who is entitled to compensation when an insured event occurs. The amount of compensation may be distributed among creditors or may be used to cover the damage. It seems that the answer to the above question depends on the moment when the insured event occurs. If the insured event occurs in the course of court enforcement proceedings, the amount of compensation cannot be received by the debtor. This amount, like other claims arising from the insurance contract, must be used to repair the damage. Therefore, the question arises whether this amount, which *de facto* increases the value of the property, should be paid by the buyer.

Keywords: property insurance; property execution; enforcement proceedings; subject matter of an insurance contract.