



Warszawa, 11-07-2024 r.

**RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH**

**Marcin Wiącek**

**II.510.666.2024.JS**

**Pan**

**Adam Bodnar**

**Minister Sprawiedliwości**

**Prokurator Generalny**

**ePUAP**

**Szanowny Panie Ministrze,**

do mojego Biura kierowane są wnioski obywateli dotyczące kwestii braku wygaśnięcia zabezpieczenia majątkowego w postaci zakazu obciążania i zbywania nieruchomości nałożonego w postępowaniu karnym. Jest to o tyle istotne, że w przypadku nabycia w dobrej wierze nieruchomości w drodze licytacji komorniczej nabywca nie może nią swobodnie dysponować, albowiem tego rodzaju zabezpieczenie co do zasady nie wygasa.

Zgodnie z art. 291 § 1 k.p.k.<sup>1</sup> w razie zarzucenia oskarżonemu popełnienia przestępstwa, za które lub w związku z którym można orzec:

- 1) grzywnę,
- 2) świadczenie pieniężne,

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks postępowania karnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 37 ze zm.) – dalej: k.p.k.

3) przepadek,

4) środek kompensacyjny,

5) zwrot pokrzywdzonemu lub innemu uprawnionemu podmiotowi korzyści majątkowej, jaką sprawca osiągnął z popełnionego przestępstwa, albo jej równowartości

- może z urzędu nastąpić zabezpieczenie wykonania tego orzeczenia na mieniu oskarżonego lub na mieniu, o którym mowa w art. 45 § 2 k.k.<sup>2</sup>, jeżeli zachodzi uzasadniona obawa, że bez takiego zabezpieczenia wykonanie orzeczenia będzie niemożliwe albo znacznie utrudnione.

Zgodnie z art. 291 § 4 k.p.k. zabezpieczenie majątkowe należy niezwłocznie uchylić w całości lub w części, jeżeli ustaną przyczyny, wskutek których zostało ono zastosowane w określonym rozmiarze, lub powstaną przyczyny uzasadniające jego uchylenie choćby w części. A zatem postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym na poczet ewentualnych przyszłych roszczeń nie stwarza trwałej sytuacji prawnej, skoro może być uchylone w całości lub w części (postanowienie SN z dnia 23 sierpnia 2018 r., III KZ 28/18, LEX nr 2539908).

Zgodnie z art. 292 § 1 k.p.k. zabezpieczenie następuje w sposób wskazany w przepisach k.p.c., chyba że ustawa stanowi inaczej. Zgodnie z art. 292 § 2 k.p.k. zabezpieczenie grożącego przepadku następuje przez zajęcie ruchomości, wierzytelności i innych praw majątkowych oraz przez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości. Zakaz ten podlega ujawnieniu w księdze wieczystej, a w jej braku, w zbiorze złożonych dokumentów. W miarę potrzeby może być ustanowiony zarząd nieruchomości oskarżonego.

Artykuł 292 § 2 k.p.k. przesądza jedynie o sposobach dokonania zabezpieczenia, co oznacza, że pozostałe kwestie dokonania zabezpieczenia majątkowego w procedurze karnej są uregulowane innymi przepisami, w tym w szczególności Kodeksu karnego

---

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 17 ze zm.) – dalej: k.k.

wykonawczego (k.k.w.<sup>3</sup>). Określenie sposobów zabezpieczenia w art. 292 k.p.k. oznacza więc odesłanie wyłącznie do art. 747 k.p.c.<sup>4</sup>, który zawiera wyczerpujący katalog sposobów zabezpieczenia roszczeń pieniężnych. Art. 292 § 2 k.p.k. jest adresowany przede wszystkim do organu upoważnionego do wydania postanowienia o zabezpieczeniu, wskazując temu organowi, jakie są prawnie dopuszczalne sposoby zabezpieczenia poszczególnych kar majątkowych. Jego adresatem jest także osoba, na majątku której dokonywane jest zabezpieczenie, a w tym sensie, że powyższe przepisy gwarantują jej, że żaden inny sposób zabezpieczenia (niewymieniony w art. 292 § 2 k.p.k. lub k.p.c.) nie może być określony w postanowieniu sądu lub prokuratora (wyrok NSA z dnia 11 marca 2009 r., II FSK 1779/07, LEX nr 595957).

Należy podkreślić, że zakaz zbywania i obciążania nieruchomości, wynikający z art. 292 § 2 k.p.k., nie jest sankcją orzeczną wobec oskarżonego (podejrzanego), tylko stanowi publicznoprawny instrument gwarancji realnego wykonania sankcji prawomocnie orzeczonej przez sąd. Taki prawnie określony środek przymusu różni się zatem znacząco od zabezpieczeń roszczeń cywilnych, których celem jest umożliwienie zrealizowania w przyszłości cywilnoprawnego obowiązku (świadczenia lub ukształtowania prawa) w relacji między oznaczonymi podmiotami i które z istoty swojej mają charakter względny. Celem wpisu zakazu zbywania i obciążania nieruchomości jest ujawnienie uprawnienia Skarbu Państwa, które ma zagwarantować mu w przyszłości realizację publiczno-prawnego obowiązku przeprowadzenia egzekucji z tego indywidualnie oznaczonego prawa majątkowego (postanowienie SN z dnia 8 maja 2013 r., I CZ 27/13, Legalis nr 722297).

Zgodnie z art. 294 § 1 k.p.k. zabezpieczenie upada, gdy niezależnie od tego, jakie orzeczenie było nim objęte, nie zostanie prawomocnie orzeczone którekolwiek z orzeczeń wskazanych w art. 291 § 1 i 3 k.p.k., a powództwo o zabezpieczenie

---

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny wykonawczy (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 706 ze zm.) – dalej: k.k.w.

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1550 ze zm.) – dalej: k.p.c.

roszczenie nie zostanie wytoczone przed upływem 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia. Zabezpieczenie majątkowe upada zatem, gdy sąd w wyroku nie orzekł kary grzywny czy też środka karnego, tożsamego z tym, który był wymieniony - jako przedmiot zabezpieczenia - w postanowieniu o zastosowaniu tego środka przymusu (postanowienie SA we Wrocławiu z dnia 30 kwietnia 2012 r., II AKz 190/12, Legalis nr 636397). Należy jednak zaznaczyć, że sąd wykonujący prawomocne orzeczenie wydane w postępowaniu karnym może uchylić ustanowione w toku postępowania przygotowawczego lub jurysdykcyjnego zabezpieczenie majątkowe, realizując jednocześnie cel, dla którego takie zabezpieczenie istniało (postanowienie SA w Katowicach z dnia 7 września 2011 r., II AKz 587/11, LEX nr 1102937).

Z art. 294 § 1 k.p.k. *a contrario* wynika zatem, że zabezpieczenie pozostaje w mocy, jeżeli zostaną prawomocnie orzeczone kara i środki karne, które stanowiły przedmiot zabezpieczenia. Zabezpieczenie utrzymuje się wówczas aż do czasu wykonania tych kar i środków karnych. Zabezpieczenie majątkowe dotyczy bowiem postępowania wykonawczego i ewentualne decyzje będą podejmowane po uprawomocnieniu się orzeczenia (wyrok SA w Lublinie z dnia 15 maja 2014 r., I AKa 84/14, LEX nr 1496010). Wobec powyższego decyzja o zabezpieczeniu majątkowym ma swój moment końcowy. Może być podjęta do czasu uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie jurysdykcyjne, po którym oskarżony staje się skazanym. W stadium wykonawczym procesu karnego stosowanie instytucji zabezpieczenia majątkowego jest niedopuszczalne. W sytuacji, kiedy kary i środki karne są już prawomocnie orzeczone, można bezzwłocznie przystąpić do egzekucji (S. Kudrelek, *Wybrane zagadnienia zabezpieczenia majątkowego*, „Wojskowy Przegląd Prawniczy” 2014, t. 1, teza 1).

**Organ procesowy może uchylić zabezpieczenie majątkowe z własnej inicjatywy, ale także na wniosek zainteresowanego, jeżeli stało się ono bezprzedmiotowe lub niecelowe.** W wyniku upadku zabezpieczenia następuje umorzenie postępowania wykonawczego (art. 825 k.p.c. i art. 59 § 1 pkt 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym

w administracji<sup>5</sup>), powodujące przywrócenie stanu sprzed zabezpieczenia (R.A. Stefański, S. Zabłocki, [w:] *Kodeks postępowania karnego*, t. 2, *Komentarz do art. 167-296*, WKP 2019, nt. 3 i 4).

Należy zwrócić uwagę na fakt, że obciążenie nieruchomości dłużnika hipoteką przymusową następuje poprzez dokonanie konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Może nastąpić to m.in. na podstawie postanowienia prokuratora wydanego w postępowaniu przygotowawczym (art. 109 pkt 2 u.k.w.h.<sup>6</sup>). Wpis hipoteki przymusowej może nastąpić, gdy prawo, dla którego prowadzona jest księga wieczysta, należy wyłącznie do podejrzanego/oskarżonego (jest on jedynym właścicielem nieruchomości), jak również wtedy, gdy prawo to stanowi przedmiot współwłasności w częściach ułamkowych<sup>7</sup>.

Zgodnie z art. 1000 § 1 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia: 1) prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy; 2) służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia; 3) służebność przesyłu (§ 2).

Przepis art. 1000 § 1 k.p.c. przewiduje, jako zasadę, że w wyniku prawomocnego przysądzenia własności następuje wygaśnięcie wszelkich praw i skutków ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości, a w ich miejsce powstaje prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia. Jako wyjątki od tej zasady przewiduje w § 2 pozostawienie w mocy, bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia, praw ciężących na

---

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 2505 ze zm.).

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1984 ze zm. – dalej: u.k.w.h.).

<sup>7</sup> A. Rogowska, B. Rogowski, I. Zduński, *Korzystanie przez prokuratora z ksiąg wieczystych – zabezpieczenie majątkowe*, „Przegląd Sądowy” 2011, nr 11-12, teza 6.

nieruchomości z mocy ustawy, a w § 3 pozostawienie w mocy, z zaliczeniem ich wartości na cenę nabycia, użytkowania, służebności i prawa dożywotnika. Bez wątplenia zakaz zbywania i obciążania nieruchomości orzeczony na podstawie art. 292 k.p.k. nie należy do praw, o których mowa w art. 1000 § 2 i 3 k.p.c., pozostających w mocy po prawomocnym przysądzeniu własności. Nie należy on także do praw, o których mowa w art. 1000 § 1 k.p.c. Stąd **w przypadku zakazu zbywania i obciążania nieruchomości orzeczonego na podstawie art. 292 k.p.k. nie znajduje zastosowania regulacja art. 1000 § 1 oraz art. 1003 § 1 k.p.c., stosownie do której prawa te wygasają z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, a w ich miejsce powstaje prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia.** Zgodnie z art. 1024 § 1 pkt 5 k.p.c., prawa te zostałyby wówczas wymienione w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji jako prawa, które wygasły wskutek przysądzenia własności, a stosownie do art. 1003 § 1 k.p.c., jedynie prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia z księgi wieczystej tych praw, które według planu podziału wygasły. Jeżeli zatem obciążające nieruchomość prawo wpisane do księgi wieczystej i należące do praw wskazanych w art. 1000 § 1 k.p.c. ma zostać wykreślone w wyniku przysądzenia własności, to musi być wymienione w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji jako prawo, które wygasło w wyniku przysądzenia własności, tylko to bowiem stanowi podstawę wykreślenia wpisu takiego prawa z księgi wieczystej (postanowienie SN z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 567/08, OSNC 2010, nr 3, poz. 42).

Wykładnia art. 1000 § 1 k.p.c. powinna uwzględniać regulację art. 16 u.k.w.h., który stanowi, że w przypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych, w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, a w szczególności prawa i roszczenia osobiste wymienione w ust. 2 tego artykułu. Należy zatem uznać, że użyte w art. 1000 § 1 k.p.c. określenie "wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych" obejmuje wszelkie prawa

rzeczowe ujawnione w księdze wieczystej oraz ujawnione w księdze wieczystej "prawa i roszczenia osobiste", o których mowa w art. 16 ust. 2 u.k.w.h.

Orzeczone na podstawie art. 292 k.p.k. zakaz zbywania i obciążania nieruchomości niewątpliwie nie należy do praw rzeczowych oraz nie należy do "praw i roszczeń osobistych", o których mowa w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. Umieszczony tam katalog praw i roszczeń osobistych nie jest wyczerpujący, jednakże ze względu na charakter tego zakazu, orzeczonego na podstawie art. 292 k.p.k., nie można uznać go za prawo ani roszczenie osobiste w rozumieniu omawianych przepisów (postanowienie SN z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 567/08, OSNC 2010, nr 3, poz. 42).

**Należy podkreślić, że niewiele orzeczeń zapadło w tej materii, a tylko jedno, powyżej wskazane, na poziomie Sądu Najwyższego, z których wynika, iż wskutek przysądzenia własności nieruchomości (art. 1000 § 1 i art. 1003 § 1 k.p.c.), przewidziany w art. 292 k.p.k. zakaz zbywania i obciążania nieruchomości nie wygasa.** SN oraz kilka idących w ślad za nim sądów powszechnych uznało, że zakazu zbywania i obciążania nieruchomości orzeczonego na podstawie art. 292 § 2 k.p.k. nie można uznać za "prawo lub roszczenie osobiste" Skarbu Państwa, w rozumieniu art. 1000 § 1 k.p.c. w zw. z art. 16 ust. 2 u.k.w.h.<sup>8</sup>. Zdaniem SN jest to powstające w sposób określony w k.p.c. i ujawnione w księdze wieczystej obciążenie nieruchomości dokonane w postępowaniu karnym, wynikające z publicznoprawnych uprawnień Państwa do zagwarantowania egzekucji wyroku sądowego wydanego w takim postępowaniu, do którego przepisy art. 1000 § 1 i art. 1003 § 1 k.p.c. nie mają

---

<sup>8</sup> Art. 16 u.k.w.h.: W wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia (ust. 1).

W szczególności mogą być ujawniane:

- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia;
- 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych;
- 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników;
- 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności;
- 5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką;
- 6) prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (ust. 2).

zastosowania i które nie wygasa w wyniku przysądzenia własności po sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości. Nie ma wątpliwości, że orzeczony na podstawie art. 292 k.p.k. zakaz zbywania i obciążania nieruchomości nie należy również do praw rzeczowych. Orzeczenie sądu karnego czy wniosek prokuratora w postępowaniu przygotowawczym może stanowić podstawę do stwierdzenia, że obciążenie to uległo zmianie lub wygasło, natomiast jego upadek następuje z mocy prawa, w sytuacjach wskazanych w art. 294 k.p.k. Stanowi to istotny problem i pewnego rodzaju wyłom od zasady określonej w art. 1000 § 1 k.p.c., a jednocześnie niewynikającej z art. 1000 § 2 k.p.c., o czym będzie jeszcze mowa poniżej.

Na marginesie należy zauważyć, że inny charakter mają jednak służebności oraz obciążenia z mocy ustawy, o których mowa w art. 1000 § 2 k.p.c. Należy stwierdzić, że ani brak ujawnienia tych praw w księdze wieczystej, ani zaniechanie zgłoszenia tych praw organowi egzekucyjnemu nie powoduje ich wygaśnięcia. Prawa te pozostają w mocy i nabywca musi je respektować, nawet gdy z jakichś powodów nie były wskazywane w postępowaniu egzekucyjnym i nie ujawniono ich istnienia w opisie i oszacowaniu mimo wymogu z art. 984 § 1 k.p.c. W tym zakresie pierwotny charakter nabycia przez przysądzenie własności podlega ograniczeniu z mocy art. 1000 § 2 k.p.c. (por. R. Sweklej-Drozd, *Skutki wydania postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości dla ciążących na niej ograniczonych praw rzeczowych*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2013, nr 1-3, teza 4). Warto jednak zauważyć, że zakaz zbywania i obciążania nieruchomości, o którym mowa w art. 292 k.p.k., nie należy do tej kategorii.

**Mając powyższe na względzie, należy postulować dodanie art. 294 § 3 k.p.k. o następującej treści: „Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasa zabezpieczenie, o którym mowa w art. 292”.**

Niniejsza zmiana uzasadniona jest cywilnoprawnymi skutkami przysądzenia własności, które w aktualnym stanie prawnym nie rozciągają się na zakaz zbywania i obciążania nieruchomości, o którym mowa w art. 292 k.p.k., chociaż niewątpliwie stanowią istotną dolegliwość dla nabywcy nieruchomości, który nie powinien ponosić ujemnych



konsekwencji jej nabycia. Należy bowiem podkreślić, że wprowadzie zgodnie z art. 1000 § 1 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości, jednak uznaje się, że zakaz zbywania i obciążania nieruchomości z art. 292 k.p.k. nie należy do tej kategorii, a równocześnie nie należy do wyjątków, które pozostają w mocy jako obciążenie nieruchomości z art. 1000 § 2 k.p.c.

Następnie należy zwrócić uwagę na zróżnicowanie sytuacji, kiedy sąd ustanawia zakaz zbywania i obciążania nieruchomości jako zabezpieczenie w postępowaniu cywilnym (m.in. art. 756<sup>3</sup> § 1 k.p.c. i art. 756<sup>4</sup> § 1 k.p.c.) oraz gdy czyni to prokurator w postępowaniu karnym (art. 292 k.p.k.), a ma to zupełnie inną doniosłość oraz konsekwencje prawne i faktyczne. Zabezpieczenie stosowane przez prokuratora w postępowaniu przygotowawczym zostało już zasadniczo przedstawione powyżej.

Z kolei w przypadku sądowego zabezpieczenia w drodze postępowania cywilnego należy zauważyć, że w podziale sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości uczestniczą poza wierzycielem egzekwującym m.in. wierzyciele, którzy uzyskali zabezpieczenie powództwa, jeżeli zgłosili się najpóźniej w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości (art. 1036 § 1 pkt 2 k.p.c.). Z kolei sumę wydzieloną na zaspokojenie wierzytelności, której uiszczenie zależne jest od warunku zawieszającego albo od wyniku sporu, w którym wierzyciel uzyskał zabezpieczenie powództwa, pozostawia się na rachunku depozytowym Ministra Finansów (art. 1040 § 1 k.p.c.). W związku z powyższym nawet dalsze trwanie procesu karnego, bez zapadnięcia prawomocnego orzeczenia w sprawie, zabezpiecza interes osoby czy innego podmiotu (choćby Skarbu Państwa), na rzecz której ustanowiono zabezpieczenie i nie stoi na przeszkodzie przeprowadzenia skutecznej licytacji nieruchomości. Potwierdza to także uchwała SN z dnia 16 czerwca 2021 r. (III CZP 60/19, OSNC 2021, nr 10, poz. 62), dotycząca kwestii zabezpieczenia interesów wierzyciela w ramach tzw. skargi pauliańskiej. Zgodnie z nią osoba, na rzecz której ustanowiono zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości ujawniony w księdze

wieczyste tytułem zabezpieczenia roszczenia określonego w art. 527 § 1 k.c., jest uczestnikiem postępowania egzekucyjnego toczącego się co do tej nieruchomości, na wniosek wierzycieli osoby trzeciej, uprawnionym do zaskarżenia postanowienia o przybiciu naruszającego jego prawa (art. 997 k.p.c.).

**Z drugiej strony należałoby uwzględnić zatem słuszny interes nabywcy nieruchomości w drodze licytacji komorniczej i niezależnie od jego wiedzy na temat widniejących na nieruchomości obciążeń dopuścić możliwość wykreślenia wpisu zakazu zbywania i obciążania nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji (art. 1023 k.p.c.), a komornik w planie podziału powinien zaznaczyć, że zakaz zbywania i obciążania nieruchomości wygaś.**

Należy przyjąć, że nabywca nieruchomości w drodze licytacji uzyskuje prawo do złożenia zarzutów na plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji z nabytej przez niego nieruchomości, gdyż należy on do kategorii podmiotów mających interes prawny w zaskarżeniu planu podziału poprzez złożenie wobec niego zarzutów. Organ egzekucyjny sporządzający plan podziału ma obowiązek umieścić w nim decyzję o uwzględnieniu bądź nie, należności z tytułu podatków lub danin publicznoprawnych. W przypadku ich nieuwzględnienia może dojść do sytuacji, że zostanie nimi obciążony nabywca nieruchomości. Podobna sytuacja zachodzi także wtedy, gdy komornik nie uwzględni w planie podziału praw, które wygasają wskutek przysądzenia własności (E. Jaceczko, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 2, Art. 506-1217, red. O.M. Piaskowska, WKP 2024, nt. 3 i 4).

Mimo powyższych różnic także przy zabezpieczeniu dokonanym przez prokuratora na podstawie art. 292 k.p.k. po zapłaceniu ceny nabycia wskutek licytacji komorniczej nowy właściciel nadal jednak nie będzie też w żaden sposób odpowiadał za ewentualne niezapłacone, a zabezpieczone należności skazanego, ponieważ komornik, ustalając plan podziału, albo przekaże część lub całość uzyskanych środków

organowi postępowania przygotowawczego, albo pozostawi je na rachunku depozytowym.

**Z punktu widzenia możliwości dysponowania nabytą nieruchomością istnieje jednak istotna różnica, która wymagałaby zmiany aktualnego stanu prawnego. Należy mieć bowiem na względzie fakt, że to nadal prokurator autonomicznie decyduje o tym, czy i kiedy złoży wniosek o wykreślenie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości, a limitowany jest jedynie prawomocnym zakończeniem postępowania karnego, o którym mowa w art. 294 § 1 k.p.k., a które może toczyć się latami.** W związku z powyższym do tego czasu nabywca licytacyjny nie będzie mógł sprzedać ani obciążyć swojej nieruchomości hipoteką. Należy także zauważyć, że w przypadku uruchomienia egzekucji z nieruchomości przez osobę trzecią jako tzw. wierzyciela egzekwującego, wartość zabezpieczonych wierzytelności limituje hipoteka przymusowa, która zostaje ustanowiona postanowieniem prokuratora i która wygasa wskutek przysądzenia własności, a następnie podziału sumy uzyskanej z egzekucji, która niekoniecznie musi wystarczyć na zaspokojenie całej kwoty, którą hipoteka zabezpieczała (art. 1023 § 2 k.p.c.), mając także na względzie pierwszeństwo hipoteki w czasie (art. 12 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 29 u.k.w.h.). W związku z tym hipoteka przymusowa nie ma „jakościowej” przewagi nad hipoteką umowną i jeśli wierzyciel egzekwujący, który pierwszy złożył wpis, wyegzekwuje całość wierzytelności, to może się okazać, że hipoteka przymusowa nie zostanie zaspokojona w całości albo nawet w części. Wówczas okaże się, że zakaz obciążania i zbywania nieruchomości tak naprawdę już niczego nie zabezpiecza, albowiem hipoteka przymusowa wygasła, doszło do przejścia własności nieruchomości z podejrzanego czy oskarżonego w postępowaniu karnym na osobę, która, w dobrej wierze uzyskała własność nieruchomości na drodze postępowania cywilnego. Pomijając fakt, że osoba ta nie ma związku z toczącym się postępowaniem, to nie będzie można dokonać ponownej egzekucji z nieruchomości opartej na tych samych podstawach faktycznych, w związku z czym należy uznać, że tego rodzaju

zabezpieczenie nie powinno istnieć w obrocie prawnym i stanowi tylko uciążliwość dla nabywcy tej nieruchomości.

**Z powyższych względów, celem usystematyzowania porządku prawnego oraz wprowadzenia równych i transparentnych zasad dla nabywców nieruchomości w drodze licytacji komorniczej rozważenia wymaga wprowadzenie art. 294 § 3 k.p.k. w brzmieniu: „Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasa zabezpieczenie, o którym mowa w art. 292”.**

Mając na uwadze powyższe, stosownie do art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1058), zwracam się do Pana Ministra z uprzejmą prośbą o dokonanie analizy problematyki poruszonej w niniejszym wystąpieniu oraz rozważenie zainicjowania działań legislacyjnych, które stanowiłyby rozwiązanie przedstawionej w niniejszym wystąpieniu problematyki. Będę zarazem wdzięczny za poinformowanie mnie o zajęтым stanowisku w przedstawionej materii.

**Z wyrazami szacunku**

Marcin Wiącek

Rzecznik Praw Obywatelskich

/-wydano i podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

- Pan Poseł Marek Ast, Przewodniczący Komisji Ustawodawczej Sejmu RP (ePUAP);
- Pan Senator Krzysztof Kwiatkowski, Przewodniczący Komisji Ustawodawczej Senatu RP (ePUAP).