

---

Tomasz Demendecki<sup>1</sup>

## Wybrane problemy dotyczące oględzin w trakcie czynności opisu i oszacowania nieruchomości

DOI: 10.5604/ 01.3001.0016.1563

### Streszczenie:

Jednym z newralgicznych stadiów egzekucji z nieruchomości pozostaje czynność jej opisu i oszacowania. Wymaga ona współdziałania komornika sądowego z rzeczoznawcą majątkowym (biegłym) oraz dłużnikiem egzekwowanym. Niestety, w praktyce powstaje niejednokrotnie problem z przeprowadzeniem oględzin nieruchomości, ponieważ dłużnicy nie są zainteresowani współpracą z organem egzekucyjnym oraz sprawnym i szybkim przeprowadzeniem tej czynności. Z kolei nieprawidłowe oszacowanie wartości nieruchomości może w efekcie doprowadzić do pokrzywdzenia dłużnika i wierzyciela, a także rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą rzeczoznawcy oraz komornika sądowego wobec osób stron postępowania egzekucyjnego i osób trzecich. Przedmiotem analizy w niniejszym artykule jest więc wykładnia aktualnego stanu prawnego dotyczącego wskazanej problematyki, a także prezentacja propozycji zmian ustawowych, tym istotniejsza ze względu na obserwowane w praktyce stosowania prawa bardzo niestabilne orzecznictwo sądowych organów wymiaru sprawiedliwości. Jak wyraźnie podkreśla autor niniejszego opracowania, ustawodawca powinien zdecydować się na jeden schemat postępowania, tj. znowelizować przepisy dotyczące czynności opisu i oszacowania poprzez dodanie przepisu o odpowiednim stosowaniu art. 814 k.p.c. w ich trakcie, przy jednoczesnym uregulowaniu, kto będzie sprawował zarząd nad tak otwartą nieruchomością, lub umożliwić przeprowadzenie czynności opisu i oszacowania w przypadku braku współpracy komornika z dłużnikiem w warunkach ograniczonych, tj. przy wykorzystaniu danych o nieruchomości, które możliwe są do uzyskania na podstawie dostępnych źródeł informacji.

**Słowa kluczowe:** egzekucja z nieruchomości, etapy egzekucji, opis i oszacowanie nieruchomości, komornik sądowy, wierzyciel, dłużnik, rzeczoznawca majątkowy, operat szacunkowy

---

<sup>1</sup> Doktor habilitowany nauk prawnych, prof. UMCS, pracownik naukowo-dydaktyczny w Katedrze Postępowania Cywilnego i Międzynarodowego Prawa Handlowego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, sędzia Sądu Najwyższego w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych oraz Izbie Odpowiedzialności Zawodowej.  
ORCID: 0000-0001-6150-6337.

## Selected problems related to visual inspection during description and appraisal of property

### Abstract:

One of the critical stages of enforcement against immovable property is its description and appraisal. For this purpose, cooperation is required between a court bailiff, a property appraiser (an expert) and the enforced debtor. Unfortunately, in practice, problems often arise when conducting a property inspection because debtors are not interested in cooperating with the enforcement authority or in having this procedure conducted efficiently and quickly. On the other hand, an incorrect appraisal of the value of the property may cause injury to both the debtor and the creditor, as well as give rise to liability of the appraiser and the bailiff for damage caused to both parties to the enforcement proceedings and third parties. Therefore, in this article the author analyses the interpretation of the current legal status of the issues under consideration and also proposes statutory changes which are all the more important given the very uncertain jurisprudence observed when applying the law in practice. As the author of this study clearly emphasizes, the legislator should opt for a uniform approach to the changes, that is to amend the provisions on description and appraisal by adding a provision on the appropriate application of Article 814 of the Code of Civil Procedure when these tasks are undertaken while at the same time regulating the issue of who will be in charge of managing real estate that has been opened or allow description and appraisal to be conducted when the bailiff and the debtor fail to cooperate under limited conditions – one way to do this is by using real estate data that can be derived from available sources of information.

**Keywords:** enforcement against immovable property, stages of enforcement, description and appraisal of real estate, bailiff, creditor, debtor, property appraiser, appraisal report

## 1. Introduction

One of the basic methods of enforcing pecuniary considerations is enforcement against immovable property owned by the debtor. Enforcement against immovable property encompasses different measures by which creditors may pursue their claims under compulsion. This kind of enforcement is conducted by a court bailiff, supervised by the enforcement court or court clerk (Article 960, second sentence and Article 759, item 1<sup>1</sup> and 2 of the Code of Civil Procedure (CCP)).<sup>2</sup> Generally, the court bailiff having jurisdiction to conduct the enforcement is the bailiff affiliated with the court in the district in which the real estate is located.

One of the critical stages of enforcement against immovable property is its description and appraisal.<sup>3</sup> For this purpose, cooperation is required between a court bailiff, a property appraiser (an expert) and the enforced debtor.

---

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1805 ze zm.), dalej jako: k.p.c.

<sup>3</sup> Szerzej o charakterystyce czynności por. m.in. K. Domański, *Opis i oszacowanie nieruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym - zagadnienia wybrane*, „Radca Prawny” 2013, nr 134, s. 14 i n. Sęk Ł., *Praktyczne*

Therefore, this article analyses the interpretation of the current legal status of the issues under consideration and also proposes statutory changes which are all the more important given the very uncertain jurisprudence observed when applying the law in practice.

## 2. Research methodology

In this article, interpretation of legal regulations and analysis of jurisprudence and available literature was possible based on the research methods applied: primarily the dogmatic method, combined with the analytic method with respect to jurisprudence as well as the complementary and comparative method. The dogmatic method has been used to analyse applicable domestic regulations. The jurisprudence analysed included representative court decisions that defined the views of the judiciary on the detailed questions under study. The auxiliary use of the comparative method, in turn, allowed to obtain a wider view when assessing the studied regulations of civil procedure regulations.

## 3. Stages of enforcement against immovable property

In enforcement against immovable property, the first activity (initiating the enforcement) undertaken by the court bailiff is attachment of the property, which consists of requesting the debtor to voluntarily pay the debt within two weeks on pain of commencing the description and appraisal of property and filing a motion to disclose the initiation of enforcement in the land and mortgage register (or collection of documents) of the relevant real estate.<sup>4</sup> In accordance with Article 981 of the CCP, the debtor called by the bailiff to pay the debt under Article 923 is able to prevent the subsequent stages of proceedings, including sale of the enforced real estate by way of auction.

The second stage of enforcement from real estate, which optionally follows the first, is the enforcing authority's attempt to describe and appraise the value of the attached real estate when the debtor fails to voluntarily pay their debt and the creditor files the relevant motion. The purpose of description and appraisal is to accurately identify the real estate which is the object of enforcement and to make an estimate of its value that forms the basis for the asking price. The bailiff therefore determines the exact area of the real estate and all things and rights related thereto and subject to

---

*aspekty czynności opisu i oszacowania w egzekucji z nieruchomości*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2017. nr 7, s. 79 i n.

<sup>4</sup> Por. P. Kuglarz, Komentarz do art. 942 k.p.c., [w:] I. Heropolitańska, A. Tutodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2021, s. 699-700.

attachment (constituent parts and appurtenances, rights related to ownership), but also rights that encumber the real estate and reduce its effective value.<sup>5</sup>

#### 4. Description and appraisal report

The court bailiff is the sole authority competent to prepare a description and appraisal report. The date of preparation of the report must be notified to parties of the proceedings, including other participants known to the bailiff, and announced publicly in the building of the court, in the office of the village head (mayor, city mayor), and at the website of the National Council of Bailiffs. The deadline for making the notifications and announcements has been specified in Article 945(3) of the CCP and must fall at least two weeks before the planned date of commencing the description.

The description and appraisal report is treated as a document forming a written statement of the activities conducted and as the outcome and final result of that stage of enforcement.<sup>6</sup>

The enforcement authority must not estimate the value of real estate on its own. This is derived from the wording of Article 948 of the CCP, according to which real estate is appraised by a bailiff-appointed expert authorised to appraise real estate. An exception from this rule is listed in Article 948(1), second sentence of the CCP, according to which no new appraisal is made if the real estate has been appraised for the purpose of trading within six months prior to attachment and such estimate fulfils the requirements of real estate appraisals in enforcement against immovable property. In addition, if a motion to initiate new enforcement proceedings is filed within three years from the date of discontinuing proceedings in which the real estate was described and appraised, the bailiff will make a new description and appraisal only on request of the creditor or the debtor (the debtor may file such a request within two weeks from the date of being served a request for payment, of which they need to be notified when the request is served).<sup>7</sup>

The provision of Article 948(1) of the CCP is a *lex specialis* provision derogating from Article 813 of the CCP, which means that an expert authorised to appraise real estate does not have to be entered on the list of court experts.<sup>8</sup> In choosing the expert, the bailiff is not limited by motions of the parties, except for limitations resulting from

---

<sup>5</sup> Zob. wyrok SN z dnia 27 stycznia 2021 r., I NSNc 147/20, Lex nr 3112900; wyrok SN z dnia 19 września 2007 r., II CSK 252/07, LEX nr 484700. Por. także A. Adamczuk, Komentarz do art. 929 k.p.c. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany*, t. 2, Art. 478-1217, red. M. Manowska. Warszawa 2022, e-LEX.

<sup>6</sup> Z. Szczurek [w:] *Egzekucja sądowa w prawie polskim*, red. Z. Szczurek, Sopot 2015, s. 751.

<sup>7</sup> J. Misztal-Konecka, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2019, s. 481.

<sup>8</sup> A. Barańska, *Egzekucja sądowa z nieruchomości po nowelizacji z dnia 2 lipca 2004 r.*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2004, nr 10-12, s. 5-22.

the expert's qualifications.<sup>9</sup> Of course, the expert must be a property appraiser conducting activities on the basis of Article 174 et seq. of the Real Estate Management Act (REMA).<sup>10</sup> The expert can be simultaneously a court expert entered on the list maintained by the president of the relevant regional court, which remains compliant with the disposition of Article 174(4) of the REMA, in light of which court experts skilled in appraising real estate are appointed from among persons with professional qualifications to appraise real estate. The provision of Article 948(1) does not stipulate that the appointment of the expert is optional, since it says that the expert "is appointed by the bailiff".

## 5. Appraisal of the value of real estate

Methods of preparing a valuation survey (real estate appraisal) by means of real estate appraisal are regulated in detail in division 4, chapter 1 of the Real Estate Management Act of 29 August 1997.<sup>11</sup> The provisions of that chapter apply to all real estate regardless of its type, location and purposes and the ownership holder and the purpose of appraisal, except for appraising the value of real estate in exercising the Land Mergers and Exchange Act of 26 March 1982.<sup>12</sup>

The basic task of a property appraiser defined by the Real Estate Management Act is to determine the value of real estate (Article 174(3) of the REMA). Appraisal of real estate is a process that allows to determine the value of real estate using various approaches, methods and techniques. The process consists of multiple stages, the last of which is editing the valuation survey. The basic rules of property appraisal have been specified by the legislator in the REMA. Article 175(1) of thereof appears to be of primary importance, as it stipulates that a property appraiser is obliged to perform property appraisal activities in compliance with rules resulting from provisions of law and professional standards, observing special care relevant to the professional nature

---

<sup>9</sup> G. Julke, *Opis i oszacowanie nieruchomości*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2007, nr 6-8, s. 35. Por. także T. Żywnowski, *Komentarz do art. 948 k.p.c.*, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz art. 730-1095'*, t. 4. red. A. Marciniak, Warszawa 2020, s. 1114 i n.

<sup>10</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.), dalej jako: u.g.n. Zob. także wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 września 2008 r., II FSK 892/07, LEX nr 494588.

<sup>11</sup> Por. także G. Krawiec, 5.3. *Postępowanie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, [w:] *Postępowania autonomiczne i szczególne. Postępowania niejurysdykcyjne. System prawa administracyjnego procesowego*, t. 4. red. A. Matan, Warszawa 2021, s. 1352 i n.; D. Wilkowska-Kołąkowska, *Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe*, Warszawa 2012, s. 43.

<sup>12</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r., poz. 1223. Zob. także Z. Szczurek [w:] *Egzekucja sądowa...*, s. 759.

of these activities and the principles of professional ethics, being guided by impartiality during appraisal.<sup>13</sup>

The legislator, imposing on the appraiser an obligation to appraise real estate according to professional standards in Article 175 of the REMA, considered these standards as rules defining the level of norms on which the survey valuation should be based. The purpose of using these standards is to prepare a survey valuation on objective and uniform foundations that ensure a high level of professional knowledge, taking into account other branches of knowledge related to the essence and purpose of appraisal.<sup>14</sup>

A property appraiser appraises real estate according to rules resulting from provisions of law. Such provisions regulate not only technical issues related to appraising the real estate, i.e. the kinds of real estate value determined, the approaches, methods and techniques of appraisal, the manner of presenting appraisal results and matters related to professional activities in this field. To determine the foundations (rules) of real estate appraisal, the disposition of Article 175 of the REMA also refers to other regulations which are not strictly legal regulations. These include the professional standards and code of ethics of property appraisers. Professional standards of property appraisers are professional norms concerning appraisal of real estate, published on the basis of Article 175(6) of the REMA and containing obligatory rules of conduct in the property appraiser profession. Recommending the use of standards concerning real estate appraisal is meant to guarantee that the valuation survey is compiled on an objective and uniform basis that ensures a high level of professional knowledge, taking into account other branches of knowledge related to the essence and purpose of appraisal.<sup>15</sup>

## 6. Valuation survey

The property appraiser presents the results of real estate appraisal in a valuation survey. The provisions of law clearly and accurately define the valuation survey as an opinion about the value of the real estate prepared by a property appraiser (Article 156(1) of the REMA).<sup>16</sup> Pursuant to the wording of Section 55(2) of the regulation of

---

<sup>13</sup> Por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 listopada 2017 r., II GSK 269/16, LEX nr 2431906; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 23 listopada 2017 r., II SA/Bk 98/17, LEX nr 2401366.

<sup>14</sup> Tak wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 stycznia 2020 r., VI SA/Wa 1777/19, LEX 3019778.

<sup>15</sup> Zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 czerwca 2006 r., I OSK 956/05, LEX nr 266353.

<sup>16</sup> Zob. także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 13 maja 2022 r., II SA/GI 223/22, LEX nr 3356665; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 17 lutego 2022 r., I SA/OI 13/22, LEX nr 3320897; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 29 lipca 2021 r., II

the Council of Ministers of 21 September 2004 on appraisal of real estate and preparation of valuation surveys (RVS),<sup>17</sup> a valuation survey contains information indispensable to appraise real estate by a property appraiser, including the legal basis and conditions of any actions performed, the substantive solutions, the course of calculations and the final result. The cited RVS regulation also contains a list of necessary (and obligatory) elements of a valuation survey which are more closely detailed in the Standards (new Basic National Appraisal Standards – KWSP 3, point 4.2). Pursuant to Section 56(1) of the RVS, a property appraiser is obliged to: determine the object and purpose of appraisal; state the formal basis of the appraisal and the source of data about the real estate; identify dates important for determine the value of the real estate; describe the condition of the real estate; note the purpose of the appraised real estate; analyse and characterise the real estate market in the scope related to the purpose and method of appraisal; specify the kind of value appraised; choose the approach, method and technique of appraisal; and present the calculations of real estate value and their result together with justification.

Only a valuation survey that meets the formal conditions and is based on correct data related to the appraised real estate, the proper choice of similar real estate, correct detection of features distinguishing such real estate from the appraised real estate, and correct determination of adjustment factors may be used as a basis for resolving a case.<sup>18</sup>

The rules of preparing a valuation survey found in professional norms of property appraisers do not materially deviate from the rules set out in generally applicable provisions. According to the new KSWP 3 standard (point 4.1), a valuation survey should be prepared in compliance with the provisions of law, professional standards and good professional practice rules and to present the appraisal conclusions clearly and accurately in a manner allowing those who use the appraisal to understand and unequivocally interpret the opinions expressed therein by the property appraiser.

The substantive solutions used by the appraiser and presented in the valuation survey must be accurate with respect to the appraisal purpose assumed by the appraiser and clear and understandable for those who use the appraisal.<sup>19</sup>

---

SA/Sz 305/21, LEX nr 3217778; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 23 lipca 2021 r., I SA/Po 825/20, LEX nr 3232408.

<sup>17</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 555, dalej jako: rozp.w.n.o.sz.

<sup>18</sup> Tak wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 25 stycznia 2018 r., I SA/Go 474/17, LEX nr 2437735.

<sup>19</sup> Tak J. Dydenko, T. Telega, *Komentarz do rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, [w:] J. Dydenko, T. Telega, *Wycena nieruchomości. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, Warszawa 2018, e-LEX.

Article 155(1) of the REMA contains a wide-ranging and non-exhaustive list of sources used by a property appraiser when collecting data necessary to produce a valuation survey. The majority of these data is commonly available from public sources. The appraiser is responsible for due care in obtaining such data and in particular for their proper interpretation while adhering to applicable laws (for example the presumption that entries in the land and mortgage register are true). One of the basic sources of information used by a property appraiser are collections of notarial deeds that allow to gather data about transaction prices of sold real estate. Such data, especially when the comparative approach is used for appraisal, form the basis for determining the value of surveyed real estate and therefore must be mentioned in the valuation survey. When appraising real estate, it is crucial to dispose not only of information and data about the appraised real estate, but also about market trades of real estate similar to the object of appraisal.

Due to the protection of personal data, neither the exact address of the sold property nor the names of the seller and buyer are disclosed in the valuation survey, because pursuant to Article 175, item 3 of the REMA such information constitutes a professional secret. This information cannot be shared with third parties, unless otherwise stipulated in separate provisions or in cases referred to in Article 157, Article 194, Article 195 and Article 195a of the REMA. The substantive basis for compiling a valuation survey is independent market research by the property appraiser. Property appraisers have the right and obligation to use for this purpose all available and legal sources of information about real estate.

Considering the above, it should be assumed that for the needs of appraising real estate which is to be sold by way of auction, the property appraiser should use the comparative approach to determine the market value as the price most likely to be achieved on the market (the price obtained for similar real estate traded on the market).

## **7. Inspection of the real estate as an activity of the court bailiff**

Pursuant to section 1 of the regulation of the Minister of Justice of 5 August 2016 on the detailed manner of describing and appraising real estate,<sup>20</sup> in order to prepare a description the court bailiff conducts an inspection of the real estate. The bailiff determines on their own all facts that are relevant for identifying the location of real estate, its kind, purpose, condition and value. The real estate must also be inspected by the property appraiser, even though this is not directly mentioned in Article 155, item 4 of the REMA. Obtaining direct knowledge of the object of enforcement by the

---

<sup>20</sup> Dz.U. z 2016 r., poz. 1263.



property appraiser is an indispensable condition for observing due care.<sup>21</sup> Only the actual participation of the appraiser in real estate inspection during enforcement proceedings guarantees that the inspection and appraisal report will reflect the actual condition, and thus the value, of the real estate. Consequently, it also ensures that the main objective of the enforcement (effective satisfaction of the creditor's claim from assets of the debtors while fully respecting the rights of the debtor and ensuring that the enforcement is as little onerous as possible) is achieved correctly.

Incorrect appraisal of the value of real estate – including in cases where the appraisal is only a ballpark value referred to known, comparable analogues – may consequently cause injury to both the debtor and the creditor. If the appraised value is too low, the debt will not be reduced as it actually should have been if satisfaction is made from the purchase price ultimately obtained during sale of the real estate by way of auction. If the appraised value is too high, it might not be possible to sell the enforced real estate.<sup>22</sup> In addition, performing this activity incorrectly may result in compensatory liability on the part of the appraiser and court bailiff towards both parties to the enforcement proceedings and third parties.<sup>23</sup>

Unfortunately, in practice, problems often arise when conducting a property inspection because debtors are not interested in cooperating with the enforcement authority or in having this procedure conducted efficiently and quickly. If there is no cooperation between the debtor and the court bailiff and it is recognised that an inspection is necessary to complete the enforcement activities, the enforcement authority may consider whether it would be justified to deprive the debtor of the management of enforced real estate and appoint another person to manage it. Hindering access to real estate by the debtor is a prerequisite mentioned in Article 931(2) of the CCP.<sup>24</sup> It should be remembered, however, that the process of depriving

---

<sup>21</sup> R. Kujawiński, K. Sobieralski, *Egzekucja administracyjna z nieruchomości*, Wrocław 2010, s. 156.

<sup>22</sup> Oczywiście dodatkową, a bardzo istotną, pozostaje kwestia zmiany wartości nieruchomości pomiędzy jej opisem i oszacowaniem w postępowaniu egzekucyjnym. Podstawą wyznaczenia ceny nieruchomości w art. 984 § 1 k.p.c. pozostaje zawsze suma oszacowania, a ta ustalana jest w trybie i w dacie czynności z art. 948 k.p.c. Ustawodawca z góry zakłada, że obie czynności są z istoty swej oddalone w czasie, a zatem może dojść do zmiany wartości nieruchomości pomiędzy jej opisem i oszacowaniem, a przejęciem przez wierzyciela egzekwującego w trybie art. 984 § 1 k.p.c., co jednak w żadnym razie nie oznacza, że czynność egzekucyjna z art. 948 k.p.c. dokonana została wadliwie lub też, że istnieją jakiegokolwiek podstawy dla przejęcia nieruchomości przez wierzyciela po cenie innej niż wskazana w art. 984 § 1 k.p.c., w tym zwłaszcza po cenie rynkowej z daty przysądzenia własności. Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 28/13, LEX nr 1327561.

<sup>23</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2015 r., V CSK 479/14, LEX nr 1793715; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2007 r., III CSK 381/06, OSNC 2008, nr 2, poz. 28.

<sup>24</sup> Por. także W. Sługiewicz, *Egzekucja z nieruchomości*, „Przegląd Sądowy” 2001, nr 3, s. 40. Oczywiście istotne pozostaje w takim przypadku aktywne współdziałanie z komornikiem wierzyciela egzekwującego. Zob. S. Dalka, *Udział i rola wierzyciela w sądowym postępowaniu egzekucyjnym*, „Przegląd Ekonomiczno-Społeczny” 1995, nr 12, s. 19-20.

the debtor of the management, appointing another manager and then handing over the possession to them, is time-consuming.<sup>25</sup>

In this respect, it seems reasonable to postulate an amendment of provisions related to change of management of enforced real estate.

It should also be stressed that depriving the debtor of management does not frustrate the debtor's right to use the premises on the enforced real estate, if the debtor used such premises at the moment of attachment. The court, on the motion of the creditor, may however deprive the debtor of the right to use the premises if the debtor or their household member interferes with the management. Likewise, Article 931 of the CCP cannot be used to deprive the debtor of premises which were and are still used by the debtor or a member of their household to satisfy housing needs, because occupying such premises for that purpose has no connection to the proper exercise of the management which forms the basis for authorising the court to issue a decision requiring the bailiff to deprive the debtor of the premises in the enforced real estate and hand them over to the manager. As noted in literature, Article 931 of the CCP may apply to premises containing equipment necessary for proper use of the premises or used for proper management of the real estate.<sup>26</sup>

Judicial decisions do not contain a uniform view on the manner of conducting a real estate inspection of the debtor refuses to make the real estate available.

In a judgement of 6 April 2017, the Ostrołęka Regional Court<sup>27</sup> stated that:

“in preparing the valuation survey, the expert did not appraise the real estate properly, having omitted in his estimates the detailed inspection of the real estate, which forms an important element of the opinion. He satisfied himself by taking a peek at the premises from behind the fencing. He did not inspect the condition and interior of buildings because the bailiff did not allow him to do so. However the bailiff, notwithstanding the passive stance of the debtor, disposed of appropriate means, including compulsion, to carry through the inspection. Such means include for example the assistance of the police in the manner set out in Article 765 of the CCP or ordering the opening of the

---

<sup>25</sup> G. Julke, *Zarząd nieruchomością w toku postępowania egzekucyjnego*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2007, nr 10-11, s. 68-102; J. Łopatowska-Rynkowska, *Czynności sądu w toku egzekucji z nieruchomości*, Wrocław 2007, s. 81 i n. Zob. także J. Świeczkowski, *Instytucja zarządu w polskiej procedurze cywilnej*, Szczecin 2002, s. 53 i n.

<sup>26</sup> Zob. A. Adamczuk, Komentarz do art. 931 k.p.c. [w:] *Kodeks postępowania...*

<sup>27</sup>Wyrok Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 6 kwietnia 2017 r., I C 85/14, LEX nr 2282760.

real estate in the manner set out in Article 814 of the CCP, if justified by the purpose of the enforcement.”<sup>28</sup>

It should be firmly stressed, however, that the court bailiff does not have any authority to overcome the active resistance of the debtor, whether during the compulsory opening of the apartment or other premises, or while searching the debtor. For this reason, before commencing the compulsory opening of an apartment or premises of the debtor the bailiff should, as a rule, summon suitable assistance. Moreover, violation of provisions regulating cases in which opening an apartment and other premises belonging to the debtor by the court bailiff may be classified as an action that violates the personal rights of the debtor or other persons and be used as a basis for holding the bailiff liable on that account.<sup>29</sup>

On the other hand, the Gdańsk Regional Court in a decision of 12 September 2016<sup>30</sup> took a position opposed to the one cited above, having fully accepted the findings of the first instance court. In the case analysed by the Gdańsk Regional Court, the bailiff has twice notified the debtor about the need to make the real estate available for inspection. In the second notice, the debtor was advised that continued refusal to allow the premises to be inspected will result in the court expert making an estimated appraisal based on available documentation at the risk of the debtor. The debtor again refused to make the premises available for inspection and accordingly the court expert prepared a valuation survey based on assumed circumstances. The objection of the debtor that the real estate was thereby undervalued was recognised as unjustified by the court. In the justification, the court noted that the debtor was notified about the date of the activity twice and also summoned to appear at the site by that date and to make the real estate available for inspection to the court expert. In the second notice, the debtor was advised that continued refusal to allow the real estate to be inspected will result in the court expert making an estimated appraisal based on available documentation at the risk of the debtor. The court emphasised that the debtor twice failed to make the premises available, and accordingly the court expert prepared the valuation survey based on an assumed value. A similar belief was expressed in a

---

<sup>28</sup> Bezsporne pozostaje, mimo ułomności samego brzmienia art. 814 k.p.c., że czynność przymusowego otwarcia mieszkania dłużnika przez komornika sądowego, pozostaje zgodna z unormowaniami Konstytucji RP, w szczególności jej art. 50. Szerzej na ten temat zob. A. Brodziak, *Czy otwarcie i przeszukanie mieszkania dłużnika przez komornika na podstawie art. 814 § 1 zd. 1 k.p.c. spełnia wymogi art. 50 Konstytucji RP?*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2018, nr 1, s. 39 i n. Por. także K. Flaga-Gieruszyńska, *Komentarz do art. 814 k.p.c.*, [w:] K. Flaga-Gieruszyńska, A. Zieliński, *Kodeks postępowania cywilnego Komentarz*, Warszawa 2019, s. 1635-1636; R. Kulski, *Komentarz do art. 814 k.p.c.* [w:] *Kodeks postępowania...*, t. 4. Warszawa 2020, s. 616 i n.

<sup>29</sup> Zob. D. Zawistowski, *Komentarz do art. 814 k.p.c.*, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 4. Artykuły 730-1088, red. H. Dolecki, T. Wiśniewski, Warszawa 2014, e-LEX.

<sup>30</sup> Postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 12 września 2016 r., III CZ 756/16.

decision of the Nidzica District Court of 17 October 2017.<sup>31</sup> In light of the facts of the examined case, the court decided that compulsory opening of the real estate is not a necessary condition for the valuation survey to be effectively and correctly prepared by a court expert. Even though inspection of the appraised real estate belonging to the debtors failed to take place twice, as despite being aware of the planned date of such activity the debtors did not make the real estate available, the court, rejecting a complaint against bailiff's activities, took the position that due to lack of cooperation on the part of the debtors it was not possible to describe the interior of the real estate. The court estimated that it could not have been assumed that the failure of the debtors to pick up their mail prevented the bailiff from acting or was decisive in treating the debtor as not aware of any pending activities. The court also referred to the circumstance that, pursuant to provisions, the real estate was appraised using the comparative method, which means that the market value of the real estate is the most likely price that can be achieved on the market taking into account transaction prices.

## 8. Models of court bailiff activity in the current legal environment

In the current legal environment, a legal gap exists as regards choosing the correct method of conducting a real estate inspection if the debtor does not cooperate with the enforcement authority or is represented by a guardian ad litem if the debtor's whereabouts are not known. In practice, in such cases one can observe a twofold, diverging approach to the activities of enforcement authorities. Some bailiffs who undertake the activity have recourse to the norm of Article 814 of the CCP and ensure access to the real estate by ordering its compulsory opening.<sup>32</sup> Others attempt to perform the activity by limiting themselves to an external inspection without full access to real estate. Regardless of the option chosen, courts take a different approach to these activities.

## 9. Final remarks and suggestions for future law

---

<sup>31</sup> Postanowienie Sądu Rejonowego w Nidzicy z dnia 17 października 2017 r., I Co 202/17, LEX nr 2379484.

<sup>32</sup> Żeby zrealizować cel egzekucji, jakim jest przymusowa egzekucja świadczenia objętego tytułem wykonawczym, komornik musi niejednokrotnie zdecydować o użyciu środków przymusu, które wkraczają w sferę praw jednostki. Oczywiście komornik, przystępując do czynności, zobowiązany jest najpierw ustalić, czy ich podjęcie jest uzasadnione celem egzekucji. Dlatego czynności określone w art. 814 k.p.c. powinien podjąć dopiero ostatecznie, tj. gdy wcześniejsze czynności nie przyniosły spodziewanych rezultatów albo gdy wiadomo, że jest to jedyny skuteczny sposób zakończenia postępowania. W szczególności komornik powinien najpierw wezwać dłużnika do spełnienia świadczenia, i dopiero po bezskutecznym wezwaniu może przystąpić do czynności określonych w art. 814 k.p.c. Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 listopada 2006 r., I ACa 551/06, OSAB 2007, nr 3-4, s. 26. Zob. także A. Klich, *15.13. Otwarcie mieszkania i innych pomieszczeń*, [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. System postępowania cywilnego*, red. K. Flaga-Gieruszyńska, t. 8, Warszawa 2021, s. 712 i n.

Maintaining this state of affairs from the viewpoint of liability of the Treasury of State, including joint and several liability with the bailiff, is unacceptable. The legislator should opt for a uniform approach, that is to amend the provisions on description and appraisal by adding a provision on the mutatis mutandis application of Article 814 of the Code of Civil Procedure when these tasks are undertaken while at the same time regulating the issue of who will be in charge of managing real estate that has been opened or allow description and appraisal to be conducted when the bailiff and the debtor fail to cooperate under limited conditions – one way to do this is by using real estate data that can be derived from available sources of information.

## Bibliografia

### Akty prawne:

1. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1805 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 555).
4. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016 r., poz. 1263).

### Książki i artykuły naukowe:

1. Adamczuk A., Komentarz do art. 931 k.p.c. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany*, t. 2, Art. 478-1217, red. M. Manowska, Warszawa 2022 e-LEX.
2. Adamczuk A., Komentarz do art. 929 k.p.c. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany*, t. 2, Art. 478-1217, red. M. Manowska, Warszawa 2022 e-LEX.
3. Barańska A., *Egzekucja sądowa z nieruchomości po nowelizacji z dnia 2 lipca 2004 r.*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2004, nr 10-12.
4. Brodziak A., *Czy otwarcie i przeszukanie mieszkania dłużnika przez komornika na podstawie art. 814§ 1 zd. 1 k.p.c. spełnia wymogi art. 50 Konstytucji RP?*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2018, nr 1.
5. Dalka S., *Udział i rola wierzyciela w sądowym postępowaniu egzekucyjnym*, „Przegląd Ekonomiczno-Społeczny” 1995, nr 12.

6. Domiński K., *Opis i oszacowanie nieruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym - zagadnienia wybrane*, „Radca Prawny” 2013, nr 134.
7. Dydenko J., Telega T., *Komentarz do rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, [w:] J. Dydenko, T. Telega, *Wycena nieruchomości. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, Warszawa 2018, e-LEX.
8. Flaga-Gieruszyńska K., *Komentarz do art. 814 k.p.c.* [w:] K. Flaga-Gieruszyńska, A. Zieliński, *Kodeks postępowania cywilnego Komentarz*, Warszawa 2019.
9. Julke G., *Opis i oszacowanie nieruchomości*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2007, nr 6-8.
10. Julke G., *Zarząd nieruchomością w toku postępowania egzekucyjnego*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2007, nr 10-11.
11. Klich A., 15.13. *Otwarcie mieszkania i innych pomieszczeń*, [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. System postępowania cywilnego*, red. K. Flaga-Gieruszyńska, t. 8, Warszawa 2021.
12. Krawiec G., 5.3. *Postępowanie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, [w:] *Postępowania autonomiczne i szczególne. Postępowania niejurysdykcyjne. System prawa administracyjnego procesowego*, red. A. Matan, t. 4, Warszawa 2021.
13. Kuglarz P., *Komentarz do art. 942 k.p.c.* [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2021.
14. Kujawiński R., Sobieralski K., *Egzekucja administracyjna z nieruchomości*, Wrocław 2010.
15. Kułski R., *Komentarz do art. 814 k.p.c.*, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz art. 730-1095<sup>1</sup>*, red. A. Marciniak, t. 4, Warszawa 2020.
16. Łopatowska-Rynkowska J., *Czynności sądu w toku egzekucji z nieruchomości*, Wrocław 2007.
17. Misztal-Konecka J., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2019.
18. Sęk Ł., *Praktyczne aspekty czynności opisu i oszacowania w egzekucji z nieruchomości*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2017, nr 7.
19. Sługiewicz W., *Egzekucja z nieruchomości*, „Przegląd Sądowy” 2001, nr 3.
20. Szczurek Z. [w:] *Egzekucja sądowa w prawie polskim*, red. Z. Szczurek, Sopot 2015.

21. Świeczkowski J., *Instytucja zarządu w polskiej procedurze cywilnej*, red. Z. Szczurek, Szczecin 2002.
22. Wilkowska-Kołąkowska D., *Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe*, Warszawa 2012.
23. Zawistowski D., Komentarz do art. 814 k.p.c., [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 4, Artykuły 730-1088, red. H. Dolecki, T. Wiśniewski, Warszawa 2014, e-LEX.
24. Żyznowski T., Komentarz do art. 948 k.p.c., [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz art. 730-1095<sup>1</sup>*, red. A. Marciniak, t. 4, Warszawa 2020.

#### **Orzecznictwo:**

1. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2021 r., I NSNc 147/20, LEX nr 3112900.
2. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2007 r., II CSK 252/07, LEX nr 484700.
3. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2015 r., V CSK 479/14, LEX nr 1793715.
4. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2007 r., III CSK 381/06, OSNC 2008, nr 2, poz. 28.
5. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 czerwca 2006 r., I OSK 956/05, LEX nr 266353.
6. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 września 2008 r., II FSK 892/07, LEX nr 494588.
7. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 listopada 2017 r., II GSK 269/16, LEX nr 2431906.
8. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 28/13, LEX nr 1327561.
9. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 listopada 2006 r., I ACa 551/06, OSAB 2007, nr 3-4, s. 26.
10. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 23 listopada 2017 r., II SA/Bk 98/17, LEX nr 2401366.
11. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 stycznia 2020 r., VI SA/Wa 1777/19, LEX 3019778.
12. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 13 maja 2022 r., II SA/GI 223/22, LEX nr 3356665.
13. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 17 lutego 2022 r., I SA/OI 13/22, LEX nr 3320897.

14. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 29 lipca 2021 r., II SA/Sz 305/21, LEX nr 3217778.
15. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 23 lipca 2021 r., I SA/Po 825/20, LEX nr 3232408.
16. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 25 stycznia 2018 r., I SA/Go 474/17, LEX nr 243773.
17. Wyrok Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 6 kwietnia 2017 r., I C 85/14, LEX nr 2282760;
18. Postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 12 września 2016 r., III CZ 756/16.
19. Postanowienie Sądu Rejonowego w Nidzicy z dnia 17 października 2017 r., I Co 202/17, LEX nr 2379484.