Ministerstwo
Sprawiedliwości

Sekretarz Stanu
Arkadiusz Myrcha

BK-VII.0520.487.2026
Warszawa, 04 listopada 2026 r.

Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

uprzejmie przekazuję odpowiedź na interpelację nr **19774** Pana Posła Kazimierz Plocke *w sprawie ochrony prawnej nabywców lokali mieszkalnych przed skutkami postępowań egzekucyjnych prowadzonych przeciwko deweloperom.*

Ad 1

Zgodnie z art. 930 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego[1] (k.p.c.), rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze prowadzenie egzekucji, a nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. Regulacja ta odnosi się zatem do sytuacji, w której rozporządzenie nieruchomością następuje już po jej zajęciu.

Odrębnej oceny wymaga natomiast sytuacja, w której przed zajęciem nieruchomości zostało już ujawnione w księdze wieczystej roszczenie nabywcy lokalu wynikające z umowy deweloperskiej, a następnie doszło do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę niebędącego dłużnikiem w postępowaniu egzekucyjnym.

[1] Dz. U. z 2026 r. poz. 468 ze zm.

W tym zakresie istotne znaczenie mają przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece[2] (u.k.w.h.), w szczególności art. 17, art. 18 i art. 20 ust. 2, określające skutki ujawnienia roszczenia w księdze wieczystej oraz jego pierwszeństwo.

Wzajemna relacja skutków wcześniejszego ujawnienia roszczenia nabywcy oraz późniejszego zajęcia nieruchomości stanowi przedmiot zagadnienia prawnego przedstawionego Sądowi Najwyższemu w sprawie o sygn. akt III CZP 9/26.

Tym samym należy odróżnić odpowiedzialność nabywcy za zobowiązania dewelopera od kwestii skuteczności czynności egzekucyjnych podejmowanych w stosunku do nieruchomości, z której wyodrębniono lokal nabyty następnie przez osobę trzecią.

Ta druga kwestia ma charakter procesowy i wieczystoksięgowy i nie może być rozstrzygana w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego oraz momentu dokonania poszczególnych czynności.

Ad 2

W Ministerstwie Sprawiedliwości nie jest prowadzona odrębna analiza statystyczna obejmująca liczbę postępowań egzekucyjnych, w których egzekucja została skierowana do lokali uprzednio wyodrębnionych i nabytych przez osoby trzecie.

Należy przy tym wyjaśnić, że prawidłowa ocena skali wskazanego zjawiska wymagałaby uprzedniego jednoznacznego określenia kategorii spraw podlegających analizie, z uwzględnieniem w szczególności momentu nabycia prawa przez osobę trzecią, momentu zajęcia nieruchomości, sposobu nabycia lokalu oraz treści i chwili dokonania wpisów w księdze wieczystej. Samo wskazanie, że egzekucja prowadzona jest z nieruchomości należącej uprzednio do dewelopera, nie pozwala bowiem na ustalenie, czy w konkretnej sprawie zachodzi problem prawny będący przedmiotem zagadnienia prawnego o sygn. akt III CZP 9/26, o którym mowa w odpowiedzi na pierwsze pytanie.

[2] Dz. U. z 2026 r. poz. 1066 ze zm.

Ad 3

W związku z pytaniem o ochronę nabywcy lokalu mieszkalnego w dobrej wierze istotne należy wskazać na ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym[3].

Ustawa ta przewiduje m.in. ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia nabywcy wynikającego z umowy deweloperskiej. Zgodnie z art. 17 u.k.w.h. przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Z kolei art. 18 u.k.w.h. określa skutki ujawnienia prawa, którego dotyczyło roszczenie, wobec praw nabytych po ujawnieniu tego roszczenia. W myśl tego przepisu równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Natomiast zgodnie z art. 20 ust. 2 u.k.w.h. o pierwszeństwie prawa, którego ustanowienie było przedmiotem roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej, rozstrzyga chwila złożenia wniosku o wpis roszczenia. Ustawa deweloperska przewiduje ponadto obowiązki informacyjne dotyczące stanu prawnego nieruchomości oraz mechanizm ujawnienia roszczenia nabywcy w księdze wieczystej. Zgodnie z art. 41a tej ustawy, w przypadkach w nim wskazanych, do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi przy sprzedaży.

Jednocześnie należy podkreślić, że istnienie wskazanych instrumentów ochrony nie przesądza o sposobie rozstrzygnięcia kwestii skuteczności zajęcia egzekucyjnego wobec lokalu, którego nabywca wcześniej ujawnił w księdze wieczystej roszczenie o przeniesienie własności. Jak wskazano powyżej, kwestia ta jest obecnie przedmiotem rozpoznania przez Sąd Najwyższy w sprawie o sygn. akt III CZP 9/26.

Ad 4 i 5

[3] Dz. U. z 2026 r. poz. 880 ze zm. Ustawa znajduje się poza zakresem właściwości Ministra Sprawiedliwości, jest to właściwość Ministra Finansów i Gospodarki

Po wydaniu orzeczenia przez Sąd Najwyższy w sprawie sygn. akt III CZP 9/26 zasadne będzie dokonanie oceny jego znaczenia dla obowiązującego modelu ochrony nabywców lokali oraz ewentualnej potrzeby podjęcia prac legislacyjnych.

Ad 6

Obecnie w Ministerstwie Sprawiedliwości nie jest rozważane wprowadzenie odrębnego mechanizmu automatycznego wyłączenia lokalu należącego do osoby niebędącej dłużnikiem spod egzekucji.

Nie oznacza to jednak, że przedstawiony problem pozostaje poza analizą prawną. Art. 930 § 1 k.p.c. odnosi się do sytuacji, w której rozporządzenie nieruchomością następuje już po jej zajęciu. Odrębnej oceny wymaga sytuacja, w której przed zajęciem nieruchomości zostało już ujawnione w księdze wieczystej roszczenie nabywcy o przeniesienie własności lokalu, a następnie doszło do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę.

Jak już wskazano powyżej, wzajemna relacja skutków wcześniejszego ujawnienia roszczenia oraz późniejszego zajęcia nieruchomości stanowi istotę zagadnienia prawnego przedstawionego Sądowi Najwyższemu w sprawie III CZP 9/26. Rozstrzygnięcie tego zagadnienia będzie miało istotne znaczenie dla oceny, czy i w jakim zakresie istniejące instrumenty procesowe oraz wieczystoksięgowe zapewniają ochronę praw nabywców lokali w opisanej sytuacji.

Należy jednocześnie wskazać, że obowiązujące przepisy przewidują instrument procesowy służący ochronie właściciela niebędącego dłużnikiem, którego prawa zostały naruszone przez skierowanie egzekucji do przedmiotu stanowiącego jego własność.

Zgodnie z art. 841 § 1 k.p.c. osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji, jeżeli skierowanie do niego egzekucji narusza jej prawa. Stosownie do art. 841 § 3 k.p.c. powództwo takie może zostać wniesione w terminie miesiąca od dnia, w którym osoba trzecia dowiedziała się o naruszeniu jej prawa.

W zależności od okoliczności konkretnej sprawy mogą mieć również zastosowanie przepisy dotyczące zabezpieczenia roszczeń, regulowane w art. 730 i nast. k.p.c. Ocena potrzeby i dopuszczalności zastosowania zabezpieczenia należy jednak do sądu rozpoznającego konkretną sprawę.

Należy zatem wskazać, że obowiązujące przepisy przewidują instrument procesowy służący ochronie właściciela niebędącego dłużnikiem, jednak skuteczność tej ochrony w konkretnym przypadku zależy od stanu faktycznego, w szczególności od momentu nabycia własności, momentu zajęcia nieruchomości oraz charakteru praw ujawnionych w księdze wieczystej.

Ad 7

Obecnie w Ministerstwie Sprawiedliwości nie są prowadzone prace legislacyjne zmierzające do wprowadzenia szczególnej regulacji dotyczącej skutków zajęcia nieruchomości dewelopera w odniesieniu do lokali wyodrębnionych i następnie nabytych przez osoby trzecie.

Obowiązujący system prawny przewiduje w tym zakresie zarówno instrumenty wynikające z k.p.c., w szczególności art. 841 i art. 930, jak i instrumenty ochrony związane z ujawnieniem roszczenia nabywcy w księdze wieczystej, wynikające z przepisów u.k.w.h. oraz ustawy deweloperskiej.

Jednocześnie, z uwagi na toczące się przed Sądem Najwyższym postępowanie w sprawie o sygn. akt III CZP 9/26, przedwczesne byłoby przesądzanie o potrzebie wprowadzenia szczególnej regulacji przed poznaniem stanowiska Sądu Najwyższego co do wzajemnej relacji wskazanych regulacji.

Ad 8

Obowiązujące przepisy przewidują już mechanizmy umożliwiające nabywcy uzyskanie informacji o stanie prawnym nieruchomości oraz ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej.

Ustawa deweloperska określa m.in. informacje dotyczące stanu prawnego nieruchomości, które powinny zostać przedstawione nabywcy, oraz przewiduje ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia nabywcy. Z kolei przepisy u.k.w.h. określają skutki takiego ujawnienia wobec później nabywanych praw. Rozwiązania te tworzą zatem system pozwalający nabywcy na uzyskanie informacji o stanie prawnym nieruchomości oraz zabezpieczenie roszczenia o przeniesienie własności.

Jednocześnie należy rozróżnić funkcję informacyjną wpisów w księdze wieczystej od skutków, jakie określony wpis wywołuje w postępowaniu egzekucyjnym. Właśnie ta druga kwestia pozostaje przedmiotem zagadnienia prawnego rozstrzyganego w sprawie o sygn. akt III CZP 9/26.

Ad 9

Obecnie w Ministerstwie Sprawiedliwości nie są prowadzone prace legislacyjne zmierzające do wzmocnienia ochrony nabywców lokali w sytuacjach opisanych w interpelacji.

Obowiązujące przepisy przewidują instrumenty ochrony nabywców lokali zarówno na etapie zawierania i wykonywania umowy deweloperskiej, jak i w postępowaniu egzekucyjnym. Obejmują one w szczególności mechanizm ujawnienia roszczenia nabywcy w księdze wieczystej, skutki tego ujawnienia określone w przepisach u.k.w.h., a także środki ochrony procesowej przewidziane w k.p.c., w tym powództwo o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji.

Jednocześnie szczególnego znaczenia nabiera kwestia wzajemnej relacji skutków ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia nabywcy oraz późniejszego zajęcia

nieruchomości. Kwestia ta jest obecnie przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego w sprawie o sygn. akt III CZP 9/26.

Z tego względu przed rozstrzygnięciem wskazanej sprawy przez Sąd Najwyższy przedwczesne byłoby przesądzanie o konieczności wprowadzenia szczególnych rozwiązań legislacyjnych. Po wydaniu orzeczenia możliwa będzie pełniejsza ocena, czy obowiązujące rozwiązania zapewniają wystarczającą spójność regulacji dotyczących postępowania egzekucyjnego, ksiąg wieczystych oraz ochrony praw nabywców lokali, a w konsekwencji – czy zachodzi potrzeba podjęcia prac legislacyjnych.

Z wyrazami szacunku
Arkadiusz Myrcha
Sekretarz Stanu
/podpisano elektronicznie/