

WYBRANE ASPEKTY EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM EGZEKUCJI PROWADZONEJ Z NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ USTANOWIONO SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALU

ARKADIUSZ K. BIELIŃSKI, URSZULA DROZDOWSKA

1. Uwagi wprowadzające

Postępowanie egzekucyjne, czy też bardziej precyzyjnie – egzekucja, często stanowi nieodłączny element procesu mającego na celu zaspokojenie wierzyciela. To, czy i w jakim zakresie będzie ono prowadzone, zależy przede wszystkim od postawy samego dłużnika, od tego, czy będzie on respektował nakaz spełnienia świadczenia zawarty w tytule egzekucyjnym, np. wyroku, nakazie zapłaty, czy też w akcie notarialnym. Postępowanie to jest nie mniej złożone niż bardziej rozpowszechnione postępowanie rozpoznawcze, dostarczając wielu kwestii do analizy tak od strony teoretycznej, jak i praktycznej.

W niniejszym artykule autorzy pragną skupić się nad wybranymi aspektami egzekucji z nieruchomości, w tym na egzekucji z nieruchomości, na której ustanowiono spółdzielcze prawa do lokalu. W tym przypadku możliwe są dwie sytuacje faktyczne. Pierwsza, gdy egzekucja prowadzona jest z nieruchomości budynkowej lub gruntowej stanowiącej własność spółdzielni (oznacza to, że spółdzielnia jest dłużnikiem, wobec którego prowadzona jest egzekucja) oraz druga, gdy przedmiotem egzekucji są ustanowione na nieruchomości spółdzielcze prawa do lokali¹ (wówczas dłużnikami są posiadacze tych praw).

W porównaniu z egzekucją z prawa własności nieruchomości egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ma pewne odrębności. Zgodnie z brzmieniem art. 17¹³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych² do egzekucji z tego prawa do lokalu stosuje się przepisy o egzekucji z nieruchomości odpowiednio, a zatem przy uwzględnieniu specyfiki tego ograni-

1 Wśród spółdzielczych praw do lokali wyróżniamy: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu; mieszkalnego i użytkowego oraz prawo do domu jednorodzinnego. W zasobach spółdzielni mieszkaniowych wyróżnić można także prawo do odrębnej własności lokalu. To ostatnie prawo ze względu na swój charakter (pełne prawo własności) podlega ogólnym przepisom dotyczącym egzekucji z nieruchomości.

2 Tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. Dalej w skrócie ustawa o sp. m.

czonego prawa rzeczowego³. W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego egzekucja w ogóle jest niemożliwa, ponieważ zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy o sp.m. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Egzekucji w tym wypadku może podlegać jedynie wkład mieszkaniowy związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego⁴.

2. Klika uwag natury historycznej i aksjologicznej o egzekucji

Egzekucja jest procesem, który ma wielowiekową tradycję ukształtowaną pod wpływem różnych czynników (kulturowych, społecznych, prawnych). Przykładowo, już w czasach starożytnych funkcjonowały mechanizmy mające na celu przymuszenie osoby obowiązanej do określonego zachowania. I tak podstawą egzekucji w starożytnych Atenach był najczęściej wyrok sądowy, który zapadał bądź to w sprawach wszczynanych na podstawie skarg publicznych (*graphai*), bądź prywatnych (*dikai*). W określonych sytuacjach stosowano także egzekucję bez uprzedniego procesu. Pieczę nad egzekucją wyroków w sprawach publicznych (w stosunku do zbrodniarzy), wszczynanych na podstawie skarg określanych mianem *graphai*, sprawowało Kolegium Jedenastu – *hoi héndeka* (składało się ono z 10 członków wybieranych drogą losowania w poszczególnych fylach oraz pisarzy). Niezależna władza sądownicza urzędników zredukowana była w Atenach do minimum. Kolegium Jedenastu było w zasadzie jedynym organem posiadającym w tym zakresie dość szerokie uprawnienia.

Dłużnikiem państwowym była każda osoba, która posiadała jakiś majątek należący do państwa, niezwrócony lub niespłacony w określonym czasie. Wśród tego rodzaju dłużników można wyróżnić trzy główne kategorie: osoby, które zatrzymały lub sprzeniewierzyły publiczny majątek, osoby, które nie wywiązały się z zawartych z państwem umów dotyczących np. dzierżawy kopalń, ceł czy podatków, osoby ukarane grzywną przez sąd albo magistraturę. Wszyscy dłużnicy publiczni podlegali jurysdykcji Rady (*boule*), organu nadzorującego finanse państwa⁵.

Powyższa procedura dotyczyła przede wszystkim spraw karnych lub publicznych *sensu stricte*. W sprawach cywilnych wierzyciel prowadził egzekucję w za-

3 Zgodnie z art. 244 § 1 kodeksu cywilnego (ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) spółdzielcze własnościowe prawo lokalu jest jednym z ograniczonych praw rzeczowych.

4 Wkład mieszkaniowy to kwota, jaką członek spółdzielni musi wnieść do spółdzielni w związku z ustanowieniem na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

5 J. Rominkiewicz, Kilka uwag na temat egzekucji w Atenach, (w:) Postępowanie egzekucyjne w dziejach, pod red. P. Jurek, Wrocław 2007, s. 11–15. Zob. także literaturę podaną tam w przypisach.

sadzie sam. Do czasów Solona stosowano egzekucję osobistą. Dłużnicy, którzy popadli w niewolę z tytułu długów, byli często sprzedawani przez wierzycieli poza granice Attyki. Od czasów Solona Ateńczyk nie mógł być niewolnikiem na terenie swego państwa. Wczesne zniesienie egzekucji osobistej w Atenach wydaje się być zjawiskiem wyjątkowym w na tle innych polis greckich, gdzie niewola za długi była częstym i normalnym zjawiskiem jeszcze w okresie klasycznym⁶.

Generalnie w starożytności dłużnik w celu uzyskania pożyczki poddawał się z góry władzy wierzyciela, na wypadek gdyby nie spełniał świadczenia. Za skutecznego gwaranta egzekucji uważano zatem bezpośrednio samego dłużnika. Władza wierzyciela na dłużnikiem była tak daleko idąca, że w razie niespełnienia świadczenia wierzyciel mógł wziąć dłużnika w niewolę, sprzedać (*trans Tiberium*), wypędzić (banicja u Germanów) lub zabić. Barbarzyńskie *partes secanto* z okresu *Prawa XII tablic* przewidywało podział zwłok dłużnika pomiędzy wierzycieli. Z biegiem czasu, pod wpływem humanizacji życia społecznego ten barbarzyński sposób egzekucji został złagodzony, ale nadal egzekucja spoczywała w rękach wygrywającego. Dopiero później, w wyniku ewolucji stosunków społecznych, władza państwowa przejmowała kontrolę nad egzekucją. Zaczęto rozwijać egzekucję majątkową przy jednoczesnym ograniczeniu egzekucji personalnej jedynie do aresztu za długi. W coraz szerszym zakresie egzekucja była kierowana przeciwko mieniu dłużnika⁷.

Obecnie egzekucja polega na zastosowaniu przez powołane do tego organy przewidzianych prawem środków przymusu w celu uzyskania od dłużnika należnego wierzycielowi świadczenia ustalonego w odpowiednim akcie (tytule wykonawczym albo tytule egzekucyjnym). Charakterystyczny dla egzekucji element przymusu powoduje, że w zakresie stosunków cywilnoprawnych egzekucja jest jedną z najdalej idących sankcji prawnych. Zaznaczyć jednak należy, że egzekucja w postępowaniu cywilnym nie jest nieodzowna, jak kara w postępowaniu karnym, gdyż dłużnik może zawsze jej uniknąć, spełniając dobrowolnie świadczenie, do którego jest zobowiązany⁸.

Egzekucja – jako instrument prawnoprocesowy, ma za zadanie zapewnić skuteczną realizację norm prawnych. Niesie jednak z sobą dla dłużnika wiele niekorzystnych następstw, urastających często do poważnych problemów życiowych i społecznych. Niemalże każda egzekucja prowadzi w mniejszym lub większym stopniu do uszczuplenia egzekwowanego majątku dłużnika, a co za tym idzie – niesie za sobą możliwości podważenia podstaw egzystencji dłużnika i jego rodziny lub prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Dotyka zatem i innych

6 *Ibidem*, s. 18–19.

7 Z. Szczurek, (w:) *Egzekucja sądowa w Polsce*, pod red. Z. Szczurka, Sopot 2007, s. 36.

8 A. Marciniak, *Postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, wyd. 2, Warszawa 2008, s. 18.

wartości chronionych przez Konstytucję: własności, nietykalności, nienaruszalności mieszkania. Z jednej strony dostęp do egzekucji jest elementem realizacji prawa do sądu (art. 45, art. 77 ust. 2 Konstytucji RP⁹) oraz prawa ochrony własności wierzyciela egzekwującego, z drugiej strony istnieje silna potrzeba zabezpieczenia także interesów dłużnika. W przypadku egzekucji z nieruchomości, na których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali, należy mieć na uwadze treść art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, zgodnie z którym władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Ustawodawca zatem musi wyważyć wskazane wyżej wartości. Ponieważ przy egzekucji może dojść do zastosowania najsurowszej sankcji z zakresu prawa cywilnego – przymusu¹⁰, dyspozycja tymi środkami przez organy egzekucyjne musi być ściśle określona, a podstawowe znaczenie w tym zakresie ma kwestia prawnej regulacji przesłanek, od których zależy wszczęcie i przeprowadzenie egzekucji. Chodzi przy tym o eliminację niebezpiecznej dowolności w zakresie stosowania środków przymusu, a tym samym zapewnienie dłużnikowi ochrony przed nieuzasadnioną w świetle prawa egzekucją¹¹.

Zadaniem ustawodawcy jest stworzenie takich regulacji, które z jednej strony zapewnią dłużnikowi ochronę przed bezprawną lub niesłuszną egzekucją oraz minimum egzystencji, a z drugiej dadzą wierzycielowi możliwość skutecznego dochodzenia swoich roszczeń (realizuje się to np. przez postępowanie klauzulowe, powództwa przeciwegzekucyjne)¹².

Na marginesie rozważań ogólnych na temat egzekucji należy wskazać na rozróżnienie pojęć „egzekucja” i „postępowanie egzekucyjne”, bowiem nie zawsze wyraźnie jest to przeprowadzone na gruncie kpc. Postępowanie egzekucyjne jest tylko sposobem przeprowadzenia egzekucji, natomiast sama egzekucja nie może odbyć się inaczej, jak tylko w ramach postępowania egzekucyjnego¹³.

9 Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.

10 Tamże

11 A. Marciniak, *op. cit.*, s. 19.

12 P. Pogonowski, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2007, s. 104–105.

13 Różnice te najwyraźniej kształtują się przy ocenie momentu wszczęcia postępowania egzekucyjnego i egzekucji. Zgodnie z art. 796 kpc. (ustawa z dnia 17 listopada 1964 r., Dz.U. Nr 43, poz. 296 ze zm.) wszczęcie egzekucji następuje w zasadzie na wniosek wierzyciela. Złożenie samego wniosku nie wszczyna jeszcze egzekucji, lecz jedynie postępowanie egzekucyjne. Wszczęcie egzekucji następuje dopiero z chwilą dokonania przez organ egzekucyjny pierwszej czynności egzekucyjnej, przy której doręcza się dłużnikowi zawiadomienie o wszczęciu egzekucji (art. 805 kpc.). Między złożeniem wniosku a wszczęciem organ egzekucyjny podejmuje czynności, które nie są jeszcze czynnościami egzekucyjnymi, ale służą np. uzupełnieniu braków formalnych wniosku o wszczęcie egzekucji lub usunięciu niektórych przyczyn i niedopuszczalności tego wniosku. Postępowanie egzekucyjne może ograniczyć się do tego stadium początkowego, wówczas do wszczęcia egzekucji w ogóle nie dojdzie, np. w razie zwrotu wniosku o wszczęcie egzekucji lub umorzenia na tym wstępnym etapie postępowania egzekucyjnego.

Podsumowując tę część rozważań stwierdzić należy, że postępowanie egzekucyjne jest złożonym procesem, stanowiącym istotną część każdego porządku prawnego, którego celem jest gwarancja prawidłowego funkcjonowania systemu ochrony prawnej. Zarówno konieczność ochrony praw wierzyciela, jak i dłużnika prowadzi do sformalizowania i zabezpieczenia autorytetem władzy państwowej egzekucji.

Możliwość dokonania egzekucji w wypadkach braku dobrowolnego spełnienia świadczenia przyczynia się do kształtowania prawidłowych postaw u dłużników w zakresie przestrzegania przepisów obowiązującego prawa oraz wypełnianiu przez nich obowiązków wobec wierzycieli¹⁴. Egzekucja spełnia zatem także funkcję prewencyjno-wychowawczą.

3. Egzekucja z nieruchomości – zagadnienia ogólne

Egzekucja z nieruchomości (właściwie egzekucja z prawa własności nieruchomości) to jeden ze sposobów prowadzenia egzekucji świadczeń pieniężnych. Pomimo skomplikowanego i często długotrwałego przebiegu postępowania, gwarantuje wierzycielowi, przy prawidłowym stosowaniu przepisów, realną możliwość zaspokojenia się z uzyskanej z egzekucji sumy. Jednocześnie ze względu na powszechność i dostępność systemu ksiąg wieczystych wierzycielom znacznie łatwiej ustalić, czy dłużnik jest właścicielem nieruchomości, dłużnikowi natomiast znacznie trudniej jest ukryć tego rodzaju składnik majątkowy, jak również usunąć nieruchomość spod zajęcia. Ustalenie więc, że dłużnik jest właścicielem (lub współwłaścicielem) nieruchomości i skuteczne jej zajęcie w praktyce daje niemal stuprocentową pewność przeprowadzenia skutecznej egzekucji¹⁵.

Egzekucja z nieruchomości obejmuje różne tryby dochodzenia roszczeń wierzycieli w drodze przymusowej: 1) egzekucja z nieruchomości *sensu stricte*; 2) uproszczona egzekucja z nieruchomości (art. 1013¹ i nast. kpc.); 3) egzekucja z ułamkowej części nieruchomości (art. 1004 i nast. kpc.). Ponadto przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się również do: 1) egzekucji z użytkowania wieczystego (art. 1004 i nast. kpc.); 2) egzekucji z lokalu stanowiącego odrębną własność (art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹⁶); 3) egzekucji z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz z miejsc postojowych

14 Por. A. Marciniak, *op. cit.*, s. 21.

15 G. Julke, (w:) *Egzekucja sądowa w Polsce*, pod red. Z. Szczurka, *op. cit.*, s. 553.

16 Przyczyny dokonania czynności cywilnoprawnych prowadzących do powstania odrębnej własności lokalu mogą wynikać z umów nazwanych uregulowanych w kodeksie cywilnym lub umów mieszanych (umowy deweloperskie) bądź z innych uregulowań, np. ustawy o sp.m. na skutek przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu. Odrębna własność lokalu powstaje po dokonaniu wpisu tego prawa do księgi wieczystej (por. art. 7 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 tekst jedn. ze zm.) – zob. szerzej A. Adamczuk, (w:) *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. II, pod red. M. Manowskiej, Warszawa 2011, s. 655.

wych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących (art. 17¹³ i art. 17¹⁹ ustawy o sp.m.), egzekucji ze statków morskich wpisanych do rejestru okrętowego (art. 1014 i nast. kpc.); 5) egzekucji przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego (art. 1064¹⁴ kpc.).

Przepisy o zarządzie nieruchomością stosuje się do egzekucji przez zarząd przymusowy przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego (art. 1064¹ kpc.)¹⁷, a także do zarządu związanego ze współwłasnością i użytkowaniem (art. 615 kpc.), zarządu spadku nieobjętego, sprawowanego przez kuratora spadku (art. 667 § 2 kpc.) oraz zarządu przymusowego nad przedsiębiorstwem lub gospodarstwem rolnym ustanowionego w trybie zabezpieczenia roszczeń pieniężnych (art. 752⁴ § 1 kpc.)¹⁸.

Przedmiotem egzekucji jest nieruchomość w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego. Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 46 kc. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli z mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego odrębna własność budynków m. in. powstaje, jeżeli zostaną one wzniesione przez użytkownika wieczystego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (art. 235 § 1 kc.). Nieruchomością jest także lokal stanowiący część budynku, o ile został w sposób prawny wydzielony i stanowi odrębny przedmiot własności.

Przedmiotem egzekucji z nieruchomości gruntowej jest grunt stanowiący własność tej samej osoby objęty jedną księgą wieczystą (albo zbiorem dokumentów, jeżeli księga wieczysta dla tego gruntu nie została jeszcze założona – wniosek o przeniesienie nabytej działki gruntu nie został jeszcze rozpoznany, albo księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu – art. 123 ust. 1–3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁹). Jeżeli graniczące ze sobą działki gruntu stanowią własność tej samej osoby, ale zostały objęte oddzielnymi księgami wieczystymi – są odrębnymi nieruchomościami zarówno w rozumieniu art. 46 § 1 kc., jak i art. 921 kpc.²⁰ Jeżeli w tym samym postępowaniu egzekucyjnym wierzyciel kieruje wniosek do wszystkich działek gruntu stanowiących własność dłużnika, objętych różnymi księgami wieczystymi, oznacza to dla komornika ko-

17 Zob. K. Flaga–Gieruszyńska, (w:) Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz pod red. A. Zielińskiego, wyd. 5, Warszawa 2011, s. 1458–1459.

18 Treść tego przepisu ulegnie zmianie z dniem 3 maja 2012 r. na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 233, poz. 1381) zwanej dalej Ustawą Nowelizującą.

19 Tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.

20 Zob. postanowienie SN z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201.

nieczność przeprowadzenia egzekucji z tyłu nieruchomości, ile jest założonych ksiąg wieczystych²¹.

Zgodnie z brzmieniem art. 921 § 1 kpc. egzekucja z nieruchomości należy do komornika działającego przy sądzie, w którego okręgu nieruchomość jest położona. W odniesieniu do tego rodzaju egzekucji wyłączone jest prawo wierzyciela do wyboru komornika do prowadzenia egzekucji z nieruchomości położonej poza rewirem komornika²². Jeżeli nieruchomość jest położona w okręgu kilku sądów, wybór należy do wierzyciela. Jednakże z postępowaniem wszczętym na wniosek jednego wierzyciela połączone będą postępowania wszczęte na wniosek innych wierzycieli. W tym celu komornik, który rozpoczął egzekucję, o wszczęciu, a następnie o zakończeniu egzekucji zawiadomi komornika, do którego, stosownie do paragrafu poprzedzającego, mogłaby należeć egzekucja (art. 921 § 2 kpc.).

Wierzyciel (sąd albo organ żądający przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości) powinien wskazać nieruchomość (lub inne prawo, do którego komornik ma skierować egzekucję, stosując przepisy o egzekucji z nieruchomości), opisując ją w sposób umożliwiający zastosowanie właściwych przepisów postępowania egzekucyjnego (np. uproszczoną egzekucję z nieruchomości), położenie nieruchomości oraz księgę wieczystą prowadzoną dla tej nieruchomości bądź też zbiór dokumentów ze wskazaniem sądu, który tę księgę prowadzi²³.

Egzekucja z nieruchomości podzielona jest na kilka etapów: zajęcie, opis, oszacowanie, licytacja, przybicie, przysądzenie własności, podział sumy uzyskanej z egzekucji. Egzekucja z nieruchomości jest ze względu na jej przedmiot postępowaniem bardzo sformalizowanym; jej regulacja polega na wyodrębnieniu kolejnych faz postępowania, w których zapewnia się pełną ochronę praw wierzyciela i dłużnika. Pierwsza faza prowadzona jest wyłącznie przez komornika i kończy się obwieszczeniem o licytacji nieruchomości, po którym – w myśl art. 960 kpc., jeżeli przedmiotem egzekucji nie jest nieruchomość rolna – komornik przedstawia akta sądowi. W razie spostrzeżenia niedokładności lub wadliwości postępowania sąd poleca komornikowi ich usunięcie. Kolejny etap postępowania – licytację, prowadzi komornik pod nadzorem sędziego (art. 972 kpc.), a dalsze fazy, czyli przybicie i przysądzenie własności nieruchomości oraz podział sumy uzyskanej z tej egzekucji należą już do wyłącznej kognicji sądu.²⁴

Egzekucja z nieruchomości rozpoczyna się poprzez jej zajęcie przez komornika. Na akt zajęcia składa się wezwanie dłużnika, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania (art. 923 kpc.) oraz

21 A. Adamczuk, *op. cit.*, s. 656.

22 Zob. art. 8 ust. 5 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji, tekst jedn. Dz.U. z 2011 r. Nr 231, poz. 1376 ze zm.

23 A. Adamczuk, *op. cit.*, s. 658.

24 P. Pogonowski, *op. cit.*, s. 227.

przesłanie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wniosku o dokonanie w tej księdze wpisu o wszczęciu egzekucji lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów (art. 924 kpc.²⁵). Zajęcie obejmuje nieruchomość i to wszystko, co według przepisów prawa rzeczowego stanowi przedmiot obciążenia hipoteką (art. 929 § 1 kpc.), a także prawa wynikające z umów ubezpieczenia przedmiotów podlegających zajęciu, jeżeli egzekucję prowadzi się w celu poszukiwania należności z umów ubezpieczenia lub wierzytelności zabezpieczonych hipoteką (art. 929 § 2 kpc.)²⁶. Rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. 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 (art. 930 § 1 kpc.). Rozporządzenia przedmiotami podlegającymi zajęciu razem z nieruchomością po ich zajęciu są nieważne. Nie dotyczy to rozporządzeń zarządcy nieruchomości w zakresie jego ustawowych uprawnień (art. 930 § 2 kpc.). Obciążenie nieruchomości przez dłużnika po jej zajęciu oraz rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym jest nieważne. W razie wpisania hipoteki przymusowej po zajęciu nieruchomości zabezpieczona nią wierzytelność nie korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przewidzianego dla należności zabezpieczonych hipotecznie (art. 930 § 3 kpc.). Oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę jest bezskuteczne wobec nabywcy nieruchomości w egzekucji (art. 930 § 4 kpc.²⁷).

Po upływie terminu określonego w wezwaniu dłużnika do zapłaty długu komornik na wniosek wierzyciela dokonuje opisu i oszacowania zajętej nieruchomości (art. 942 kpc.). Dokonanie opisu i oszacowania na wniosek wierzyciela jest zasadą, natomiast komornik podejmuje tę czynność z urzędu w egzekucji wszczętej z urzędu lub na żądanie uprawnionego organu (art. 796 § 2 i 3 kpc.). Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, nowego oszacowania nie dokonuje się (art. 948 § 1 kpc.). W oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 kpc. została wy-

25 Przepis ten z dniem 3 maja 2012 r. zostanie uzupełniony o § 2 w brzmieniu: „W razie umorzenia postępowania egzekucyjnego komornik składa wniosek o wykreślenie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub o usunięcie wniosku o wszczęcie egzekucji ze zbioru dokumentów” – cyt. na podstawie Ustawy Nowelizującej powołanej w przyp. 17.

26 Art. 929 kpc. z dniem 3 maja 2012 r. zostanie uzupełniony o §11 w brzmieniu: „Pobranie z góry przez dłużnika przed zajęciem czynszu najmu za czas dłuższy niż trzy miesiące, a czynszu dzierżawy za czas dłuższy niż sześć miesięcy, licząc w obu przypadkach od dnia zajęcia, nie zwalnia najemcy lub dzierżawcy od obowiązku zapłaty czynszu do rąk komornika” – na podstawie Ustawy Nowelizującej.

27 Z dniem 3 maja 2012 r. na podstawie Ustawy Nowelizującej.

dzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw (art. 948 § 2 kpc.). Opiszem i oszacowaniem należy objąć z osobna każdą nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji, jeżeli jest ona wpisana do odrębnej księgi wieczystej lub prowadzony jest dla niej odrębny zbiór dokumentów. Jeżeli jednak postępowania egzekucyjne toczone są co do kilku nieruchomości tego samego dłużnika, wpisanych do oddzielnych ksiąg wieczystych lub dla których prowadzone są odrębne zbiory dokumentów, połączone zostały w jedno postępowanie, to w przypadku, gdy nieruchomości te stanowią całość gospodarczą, należy opisać i oszacować tę całość i każdą z nieruchomości z osobna (art. 948 § 3 kpc.²⁸). Jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, na wniosek wierzyciela lub dłużnika może nastąpić dodatkowy opis i oszacowanie (art. 950 kpc.)²⁹.

Licytacja stanowi trzecie stadium egzekucji z nieruchomości. Służy ona sprzedaży zajętej nieruchomości albo jej wydzielonej przez komornika części. Zajęta nieruchomość ulega sprzedaży przez licytację publiczną. Termin licytacji nie może być wyznaczony wcześniej niż po upływie dwóch tygodni po uprawomocnieniu się opisu i oszacowania ani też przed uprawomocnieniem się wyroku, na podstawie którego wszczęto egzekucję (art. 952 kpc.). Może wziąć w niej udział każdy (z ograniczeniami wynikającymi z art. 976 § 1 kpc.). Zasadniczą część licytacji stanowi przetarg, polegający na zaofiarowaniu cen nabycia nieruchomości przez licytantów³⁰.

Po zamknięciu przetargu sąd w osobie sędziego, pod którego nadzorem odbywa się licytacja, wydaje na posiedzeniu jawnym postanowienie co do przybicia na rzecz licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę, po wysłuchaniu tak jego, jak i obecnych uczestników (art. 987 kpc.). W postanowieniu o przybicciu wymienia się imię i nazwisko nabywcy, oznaczenie nieruchomości, datę przetargu i cenę nabycia (art. 990 kpc.). Udzielenie przybiccia powoduje przede wszystkim następujące skutki: osoba, na rzecz której udzielono przybiccia, uzyskuje, jeżeli wykona

28 Z dniem 3 maja 2012 r. na podstawie Ustawy Nowelizującej.

29 Przykładowo można wskazać na postanowienie SN z dnia 4 lutego 1977 r., III CRN 239/76, OSNC 1977, nr 11, poz. 217 – „Artykuł 951 kpc., przewidujący fakultatywną możliwość sporządzenia dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości, ma zastosowanie tylko wtedy, gdy pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania nieruchomości nastąpią istotne zmiany w stanie nieruchomości powodujące zdezaktualizowanie się poprzedniego opisu (np. zniszczenie części budynku wskutek pożaru, lub przeciwnie – wzniesienie nowej budowli). Sam upływ czasu nie pociąga za sobą potrzeby dokonania dodatkowego opisu i oszacowania, jeżeli nie wywołał on zmian w stanie nieruchomości” oraz postanowienie SN z dnia 23 kwietnia 1998 r., I CKN 639/97, Lex nr 50629 – „Przez zmiany w stanie nieruchomości” z art. 951 kpc. trzeba rozumieć zmiany rynkowej wartości nieruchomości niezależnie od tego, z jakich wynikają przyczyn”.

30 Patrz także A. Marciniak, *op. cit.*, s. 258–261.

warunki licytacyjne, prawo do przysądzenia jej własności nieruchomości (art. 995 kpc.). Na wniosek nabywcy lub innego uczestnika postępowania sąd wydaje postanowienie, mocą którego odejmuje zarząd dłużnikowi i ustanawia innego zarządcę.

Kolejnym stadium egzekucji z nieruchomości jest przysądzenie własności. Po uprawomocnieniu się przybicia i wykonaniu przez nabywcę warunków licytacyjnych lub postanowieniu o ustaleniu ceny nabycia i wpłaceniu całej ceny sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności (art. 998 § 1 kpc.). Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest także tytułem egzekucyjnym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości (art. 999 § 1 kpc.³¹). 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 (art. 1000 § 1 kpc.). 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; służebność przesyłu (art. 1000 § 2 kpc.). Pozostają również w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nie ujawnione 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 nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w wypadku ostatnim wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia (art. 1000 § 3 kpc.). **Przepis art. 1000 § 1 kpc. nie znajduje zastosowania 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 lokalu albo we własność domu jednorodzinnego (art. 1000 § 4 kpc.).** Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów prawa normu-

31 Z dniem 3 maja 2012 r. przepis ten uzyska następujące brzmienie: „Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz 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 wykonalności. Przepis art. 791 stosuje się odpowiednio” – na podstawie Ustawy Nowelizującej.

jących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wydzierżawionej (art. 1002 kpc.³²). Prawomocne 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 wygasły. Na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomości, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia gotówką (art. 1003 kpc.).

Ostatnim etapem egzekucji z nieruchomości jest sporządzenie planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji – tym wypadku ma on charakter obligatoryjny (art. 1023 § 1 kpc.).

4. Egzekucja z nieruchomości, na których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali

Nowelizacja ustawy o sp.m. z 2002 r.³³ zmieniła treść przepisu art. 16 oraz 17¹⁸, wprowadzając prawną możliwość nabycia – w toku likwidacji, postępowania upadłościowego oraz **postępowania egzekucyjnego** – budynku albo udziału w budynku przez inną osobę niż spółdzielnia mieszkaniowa. Przepis art. 16 ustawy o sp.m. w obecnym brzmieniu przewiduje w takim przypadku przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo najmu podlegające przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³⁴, zaś przepis art. 17¹⁸ ustawy o sp.m. odpowiednio: przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (mieszkalnego lub użytkowego) w odrębną własność lub we własność domu jednorodzinnego (analogicznie reguluje to powołany wyżej przepis art. 1000 § 4 kpc.). Jeśli nabywcą zostanie inna spółdzielnia mieszkaniowa, osobom, którym przysługiwały spółdzielcze prawa do lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni w poczet jej członków³⁵.

Wskazane wyżej przepisy mają na celu zabezpieczyć posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w toku postępowania egzekucyjnego, choć jak się wskazu-

32 Z dniem 3 maja 2012 r. przepis ten uzyska następujące brzmienie: „Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wydzierżawionej. W przypadku 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, a rzecz została najemcy lub dzierżawcy wydana” – na podstawie Ustawy Nowelizującej.

33 Dz.U. Nr 240, poz. 2058.

34 Tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

35 Pod warunkiem dochowania czynności określonych w art. 13 ust. 2 u. sp.m., tj. złożenia deklaracji członkowskiej.

je w literaturze przedmiotu³⁶ – w porównaniu do poprzedniej regulacji – przyjęte rozwiązania prawne są niekorzystne dla członków spółdzielni, korzystne zaś dla jej wierzycieli. Istotnie, z treści uprzednio obowiązujących przepisów ustawy wynikało, że inna osoba niż spółdzielnia mieszkaniowa nie może zostać nabywcą budynku, w którym znajdowały się lokale mieszkalne. Co więcej, przepisy te dotyczyły wyłącznie postępowania upadłościowego i likwidacyjnego, w wyniku których następowało wykreślenie z rejestru spółdzielni (z tą chwilą następował *ex lege* skutek w postaci przekształcenia wymienionych praw).

Obecna regulacja prawna umożliwia nabycie przez inne podmioty prawa budynków spółdzielczych nie tylko w toku postępowania upadłościowego czy likwidacyjnego, ale także egzekucyjnego (nabycie następuje na skutek przysądzenia własności na rzecz licytanta). Być może jednak nie był to celowy zamysł ustawodawcy, lecz raczej niefortunne sformułowanie przepisu. Przyjęte bowiem regulacje w sposób znaczący ograniczają (w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego) lub faktycznie uniemożliwiają (w przypadku spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu) dysponowanie lokalami znajdującymi się w budynku przez nabywców, którzy nie są spółdzielniami mieszkaniowymi.

W literaturze jest prezentowana teza, że lokale te w ogóle nie mogą być potraktowane jako składnik masy upadłościowej czy likwidacyjnej³⁷. W trakcie zarówno likwidacji, jak i upadłości – zgodnie z art. 54ą u.sp.m. – osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mogą składać wnioski o ich przekształcenie w prawo odrębnej własności (analogicznego przepisu brak jednak w stosunku do postępowania egzekucyjnego). W ten sposób mogą uchronić się przed skutkami przejęcia budynku przez inne podmioty niż spółdzielnie mieszkaniowe.

W odniesieniu do spółdzielczych własnościowych praw do lokali trudno wyobrazić sytuację, aby w toku postępowania egzekucyjnego znalazł się nabywca budynku lub udziału w budynku, w którym znajdują się same lokale własnościowe, skoro własność ma przypaść osobom, którym przysługują te prawa. Powstaje przy tym błędne koło; prawa te nie mogą przekształcić się w odrębne prawo własności, gdyż nie ma nabywcy budynku, a nabywcy nie ma ponieważ własność lokali mają nabyć osoby posiadające własnościowe spółdzielcze prawa do lokali³⁸. Również w przypadku spółdzielczych lokatorskich praw do lokali przekształcenie w prawo najmu powoduje konieczność stosowania przepisów kodeksu cywilnego dotyczą-

36 Tak K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 4, Warszawa 2008, s. 185.

37 Tak E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów. Stan prawny na 1 marca 2003*, Warszawa 2003, s. 183.

38 Z perspektywy posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali wskazuje się, że wyjściem z tego błędnego koła jest zawarcie umowy, określającej prawa i obowiązki oraz stosunkowy udział we współwłasności budynku właścicieli. Jeżeli właściciele takiej umowy nie zawarli, możliwe jest wniesienie do sądu powództwa w trybie art. 64 kc. w zw. z art. 1047 kpc. Tak w uzasadnieniu wyroku SN z 21 lutego 1974 r., III CZP 31/74, OSNCP 1975, nr 9, poz. 128. Pogląd, pomimo zmiany stanu prawnego, zachował nadal aktualność.

cych najmu lokali mieszkalnych (art. 680 i nast. kc.) oraz przepisów dotyczących ochrony praw lokatorów.

W związku z tym należy stwierdzić, że z punktu widzenia wierzycieli dochodzenie ich wierzytelności z majątku spółdzielni, jakim są nieruchomości, na których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali, może być nieopłacalne.

Należy wskazać, że przepisy ustawy o sp.m. starają się z góry przeciwdziałać sytuacjom, w których – w sposób niezależny od posiadaczy spółdzielczych praw do lokali – dochodziłoby do powstania hipotek na nieruchomościach budynkowych, na których ustanowione są prawa do lokali. Zgodnie z art. 6 ust. 4 ustawy o sp.m. w przypadku zaciągania przez spółdzielnię kredytu zabezpieczonego hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, zawarcie umowy kredytu wymaga pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami, jeśli mają na tej nieruchomości ustanowione prawa³⁹. Przy tym środki finansowe pochodzące z tego kredytu można przeznaczyć wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

5. Egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz wkładu mieszkaniowego

Sytuacja, gdy przedmiotem egzekucji są ustanowione na nieruchomości spółdzielcze prawa do lokali, jak to już zostało wspomniane na wstępie, w zasadzie dotyczy **spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**. Zgodnie z art. 17² u.sp. m. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Stosownie do treści 17¹³ do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się przepisy o egzekucji z nieruchomości **odpowiednio**, a zatem przy uwzględnieniu specyfiki tego ograniczonego prawa rzeczowego. Jakże zatem są odmienności w porównaniu z ogólnym postępowaniem egzekucyjnym.

Egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przechodzi te same etapy postępowania jak przy nieruchomościach: następuje zajęcie prawa do lokalu, dokonanie jego opisu i oszacowania, sprzedaż licytacyjna oraz przysądzenie prawa na rzecz licytanta. Ten sposób postępowania stosuje się zarówno do prawa, dla którego ustanowiono księgę wieczystą, jak takiego, dla którego księgi nie ustanowiono. Jeżeli istnieje księga wieczysta, komornik dokonuje w niej wzmianki

39 Opisany wyżej warunek stosuje się także do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Znajduje on także zastosowanie w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni, lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

o egzekucji. W odróżnieniu od egzekucji z nieruchomości, licytant ma roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni (ale obecnie nie musi z tego uprawnienia korzystać⁴⁰). W samym postępowaniu egzekucyjnym odmienniejsi dotyczą przede wszystkim tego, że określone wierzytelności w toku egzekucji mają uprzywilejowanie co do kolejności. Przede wszystkim uprzywilejowana jest wierzytelność spółdzielni mieszkaniowej z tytułu niewniesionego wkładu budowlanego związanego z tym prawem. Podlega ona bowiem zaspokojeniu przed należnością zabezpieczoną hipotecznie (art. 1025 § 4 kpc.). Może zatem okazać się, że wierzyciel hipoteczny, który wszczął egzekucję nie zaspokoi się, tak jak by tego oczekiwał, ponieważ osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zalegała wobec spółdzielni. Wierzyciel hipoteczny może także przy licytacji „łatwiej” przejąć prawo w przypadku braku licytantów na pierwszej licytacji, nie musi także składać rękojmi. Cena przyjęcia wynosi w tym wypadku nie mniej niż $\frac{3}{4}$ sumy oszacowania (zob. art. 982 § 3 kpc.). W wyroku SN z dnia 19 listopada 2009 r.⁴¹ ustalono także, że w postanowieniu o przysądzeniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wydanym w postępowaniu egzekucyjnym, sąd nie orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Uprawnienie do lokalu socjalnego lub zamiennego przysługuje w przypadku eksmisji posiadaczy spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu, ponieważ wyłącznie ich może dotyczyć definicja lokatora zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy o sp.m. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i **nie podlega egzekucji**. Egzekucji w tym wypadku, jak już była o tym mowa na wstępie, może podlegać jedynie wkład mieszkaniowy. Należy jednak pamiętać, że zgodnie z przepisami art. 12 u.sp.m. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może – na żądanie członka spółdzielni – zostać przekształcone w odrębną własność (po spełnieniu przez niego warunków przewidzianych w powołanym przepisie, m. in. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a także spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa, jeśli budowa była finansowana ze środków publicznych). W przypadku, gdy dłużnik nie zamierza przekształcić prawa do lokalu w odrębną własność⁴², wierzyciel nie ma żadnych prawnych możliwości, aby go do tego zmusić. Na tej konstatacji można byłoby poprzestać, pozostaje jednak regulacja zawarta w art. 11 ust. 2¹ ustawy o sp.

40 Wyrokiem z dnia 30.03.2004 r. (sygn. K 32/03, OTK 2004, nr 3, poz. 22) Trybunał Konstytucyjny orzekł o niezgodności art. 17² ust. 2 u. sp. m. z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Nastąpiło zerwanie związku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni.

41 Sygn. IV CSK 238/09, OSNC 2010, nr 5, poz. 80.

42 Gdyby dłużnik wystąpił z żądaniem przeniesienia na niego prawa własności lokalu i stałby się właścicielem lokalu, to wierzyciel mógłby złożyć wniosek o egzekucję z prawa własności nieruchomości lokalowej.

m., zgodnie z którą w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej **wartość rynkową** tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat na rzecz spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Pomimo to, jak się wydaje, może pozostać suma, na podstawie której nastąpi przynajmniej częściowe zaspokojenie wierzyciela. Należna byłemu członkowi spółdzielni kwota, po dokonanych potrąceniach, o których mowa powyżej, może być zajęta w toku egzekucji prowadzonej przez komornika. Aby to mogło nastąpić, należy jednak doprowadzić do ustania członkostwa dłużnika i wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Zgodnie z art. 27 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze⁴³ wierzyciel może uzyskać zaspokojenie z udziałów dłużnika dopiero z chwilą ustania członkostwa i dopiero wtedy, gdy roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego stanie się wymagalne (wówczas wkład może być zajęty na poczet egzekucji). Zajęcie wkładów i udziałów w spółdzielni jest możliwe tylko wtedy, gdy egzekucja prowadzona przeciwko dłużnikowi z innych składników majątku jest bezskuteczna (art. 27 § 3 prawa spółdzielczego). Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje z przyczyn wskazanych w u.sp.m. (por. art. 11 u.sp.m.). Nawet i wtedy, jak wskazuje art. 11 ust. 2 u.sp.m. bliscy byłego członka mogą skorzystać z roszczenia o ustanowienie na ich rzecz prawa do lokalu. Jeśli z tego uprawnienia nie skorzystają, spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Faktyczna możliwość zaspokojenia się z wkładu mieszkaniowego wniesionego

43 Tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.

przez członka spółdzielni powstanie z chwilą opróżnienia lokalu przez osoby, które go dotychczas zajmowały.

Analiza wskazanych przepisów pokazuje, że niełatwe jest z punktu widzenia wierzyciela przejście przez procedurę zajęcia i zaspokojenia się z wkładu mieszkaniowego. Przepisy te jednoznacznie wskazują na preferencje ustawodawcy w zakresie ochrony prawa do mieszkania dłużnika. Często jednak samo wszczęcie postępowania egzekucyjnego z wkładu mieszkaniowego jest skutecznym środkiem zmobilizowania dłużnika do wywiązania się z zobowiązania wobec wierzyciela (najbardziej stresująca jest wizja utraty mieszkania i eksmisji).

6. Zakończenie

Egzekucja orzeczeń sądowych i innych tytułów wykonawczych jest niezbędną częścią każdego systemu prawnego. Stanowi element konieczny do skutecznej realizacji norm prawnych. W postępowaniu egzekucyjnym mamy do czynienia zarówno z realizacją prawa do sądu wierzyciela, którego częścią jest dostęp do egzekucji sądowej, jak i z prawem do sądu dłużnika, który ma możliwość kwestionowania słuszności lub zgodności z prawem egzekucji. Prawa posiadaczy spółdzielczych praw do lokali są pod szczególną ochroną. Zarówno przepisy kpc., jak i przepisy ustawy o sp.m. chronią beneficjentów tych praw. Są odpowiedzią na postulaty wzmocnienia ochrony praw do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowych, które mogą być dłużnikami w postępowaniu egzekucyjnym. Trudno dziwić się szczególnie silnej ochronie, której poddane zostały prawa spółdzielcze. Skutki często nieprawidłowej bądź niefrasobliwej działalności spółdzielni mieszkaniowych nie powinny dotyczyć podstaw egzystencji innych podmiotów prawa.

Nie jest to jedyna płaszczyzna zagadnienia. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zbliżone jest w swej istocie tak silnie do prawa własności, że samo może stanowić przedmiot egzekucji. Wskazanie odpowiedniego stosowania przepisów o egzekucji z nieruchomości jest tu jak najbardziej celowe, prawo to – zgodnie z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego – skazane jest bowiem na „wymarcie”⁴⁴, coraz częściej zastępowane jest bowiem odrębną własnością lokalu.

44 Zob. szerzej H. Cioch, *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 2011, s. 146 i nast.