



Warszawa, 17/12/2008r.

**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich**  
**RPO-589367-V-JK/08**

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22 551 77 00  
Al. Solidarności 77 Fax. 0-22 827 64 53

Pan  
Zbigniew Ćwiąkalski  
Minister Sprawiedliwości

***Szanowny Panie Ministrze***

Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi od wierzycieli, którzy pomimo posiadania tytułu wykonawczego, w postaci prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nie są w stanie wejść w posiadanie nieruchomości, ani doprowadzić do eksmisji byłych właścicieli.

Zgodnie z brzmieniem art. 999 § 1 k.p.c. 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.

Z powyższego wynika, iż postanowienie o przysądzeniu własności ma charakter konstytutywny. Na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nabywca może żądać wprowadzenia go w posiadanie nieruchomości. Nakaz wydania nieruchomości powinien więc być skierowany przeciwko osobie wymienionej w protokole opisu i oszacowania, w posiadaniu której znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki.

W tym miejscu należy powołać uchwałę Sądu Najwyższego, w której wskazano, że prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności stanowi na mocy art. 999 § 1 k.p.c. tytuł egzekucyjny do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości przeciwko niewymienionemu w tym tytule dłużnikowi egzekwowanemu. Wykonanie wynikającego z takiego postanowienia obowiązku

wydania nieruchomości nabywcy następuje po nadaniu klauzuli wykonalności przeciwko dłużnikowi egzekwowanemu (uchw. SN z 10.12.2006 r., III CZP 127/05, OSNC 2007/1/2).

Postępowanie egzekucyjne mające na celu wprowadzenie nabywcy w posiadanie nieruchomości odbywać się winno w trybie przewidzianym w art. 1046 k.p.c. Zgodnie z brzmieniem art. 1046 k.p.c., jeżeli dłużnik ma wydać nieruchomość lub statek albo opróżnić pomieszczenie, komornik sądu, w którego okręgu rzeczy te się znajdują wezwie dłużnika do dobrowolnego wykonania tego obowiązku w wyznaczonym stosownie do okoliczności terminie, po którego bezskutecznym upływie dokona czynności potrzebnych do wprowadzenia wierzyciela w posiadanie.

Art. 1046 k.p.c. wyraźnie odróżnia roszczenia o wydanie nieruchomości (które komornicy utożsamiają z „wprowadzeniem w posiadanie”) od roszczenia o jej opróżnienie. Również rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 roku w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie (Dz. U. z 2005 r., nr 17, poz. 155) odrębnie reguluje czynności komornika w przypadku egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu (§ 1 - 3 rozporządzenia) oraz wydania nieruchomości (§ 4 rozporządzenia). Wyłącznie § 5 regulujący postępowanie z rzeczami ruchomymi, odnosi się wspólnie do obu rodzajów egzekucji.

Brzmienie obydwu powołanych przepisów wywołało liczne wątpliwości co do tego, czy w omawianej kategorii spraw egzekucja ma dotyczyć wydania nieruchomości, czy też opróżnienia. Zastrzeżenia te wynikają przede wszystkim z tego, iż w art. 999 § 1 k.p.c. mowa jest jedynie o wprowadzeniu nabywcy w posiadanie, natomiast przepis art. 1046 k.p.c. obok wydania nieruchomości wskazuje również na opróżnienie lokalu. Jak podkreśla się w doktrynie, decydującym kryterium będzie w takim wypadku sentencja wyroku lub charakter orzeczenia. Ponieważ np. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości przenosi własność na nabywcę w sposób pierwotny (bez jakichkolwiek obciążeń), należy przyjąć, że komornik, wykonując to postanowienie - będące tytułem egzekucyjnym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości (art. 999 § 1 k.p.c.) - usunie z niej dłużnika i jego domowników [vide: *E. Węgierek, Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, Warszawa 1998, s. 650*].

Niestety, prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności okazuje się tytułem nieskutecznym. W skargach wierzyciele wskazują iż składając do komornika wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego i przedkładając prawomocne postanowienie o przysądzeniu nabycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, własności nieruchomości lokalowej,

nieruchomości budynkowej, zaopatrzone w klauzulę wykonalności, spotykają się z problemem eksmisji byłych właścicieli. Komornicy stoją na stanowisku, iż na podstawie w/w postanowienia możliwym jest jedynie wprowadzenie wierzyciela w posiadanie lokalu, brak jest natomiast podstaw do usuwania z niego osób i rzeczy. Wskazują jednocześnie na konieczność legitymowania się dodatkowym orzeczeniem sądu nakazującym dłużnikowi opuszczenie i opróżnienie lokalu. Komornicy dokonują zatem wprowadzenia nabywców nieruchomości w posiadanie „w sposób pozorny” wykonując postanowienie tylko w części tj. wprowadzają oni nabywców nieruchomości w jej posiadanie, jednakże nie podejmują czynności w zakresie opróżnienia.

Jednocześnie - jak wskazują skargi skierowane do Rzecznika - powództwa eksmisyjne składane przez wierzycieli, którzy wobec odmowy po stronie komornika przeprowadzenia egzekucji, która obejmowałaby swoim zakresem opróżnienie nieruchomości nabytej w drodze licytacji, podlegają oddaleniu. W uzasadnieniach swych rozstrzygnięć sądy wskazują iż w wyniku uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości nabywca staje się jej właścicielem i od tej chwili w granicach określonych art. 140 k.c. może korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób, w tym żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą ażeby rzecz została mu wydana. W ocenie sądów przedmiotowe postanowienie zawiera w sobie implicite nakaz wydania nieruchomości nabywcy. Jeżeli bowiem wierzyciel, jako nabywca licytowanej nieruchomości, dysponuje tytułem egzekucyjnym i może żądać wykonania wynikającego z prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności obowiązku wydania nieruchomości po nadaniu klauzuli wykonalności przeciwko dłużnikowi egzekwowanemu, przy czym obowiązek ten dotyczy również członków jego rodziny zajmujących nieruchomość bez tytułu prawnego, to nie ma potrzeby uzyskiwania przez wierzyciela kolejnego tytułu egzekucyjnego opiewającego na to samo świadczenie.

Sądy powszechne podkreślają także, iż postanowienie o przysądzeniu własności, spowodowało skutek materialnoprawny w postaci przejścia własności nieruchomości na nabywcę licytacyjnego. W zakresie skutków procesowych, orzeczenie to stanowi tytuł egzekucyjny do wprowadzenia nabywcy tj. wierzyciela w posiadanie nieruchomości, a po zaopatrzeniu go w klauzulę wykonalności stanowi podstawę dla komornika do wprowadzenia wierzyciela w posiadanie nabytej nieruchomości. Dlatego też, w ocenie sądów, brak jest podstaw dla uwzględnienia powództwa o wydanie nieruchomości (eksmisyjnego), skoro wierzyciel jest już w posiadaniu tytułu dla osiągnięcia tego celu.

Zarówno komornicy, jak i sądy powszechne oparcie dla swojego stanowiska znajdują w tezie i uzasadnieniu powołanej na wstąpienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10.12.2006 r.

Z lektury skarg, które wpływają do Rzecznika Praw Obywatelskich oraz pism komorników stanowiących odpowiedzi na wystąpienia Rzecznika podjęte w indywidualnych sprawach wynika, iż komornicy upatrują podstaw zakazujących im dokonania opróżnienia lokalu na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, wskazującą osobę dłużnika, także w tym, iż brak jest w przedmiotowym postanowieniu orzeczenia sądu w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego. W ocenie Rzecznika przedmiotowa argumentacja jest chybiona. O prawie do lokalu socjalnego można mówić jedynie w zakresie, w jakim stanowi o tym ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r., nr 31 poz. 266 ze zm.). Przepisy te odnoszą się jedynie do lokatorów, czyli najemców lokalu lub osób używających lokali na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Natomiast rozważając sytuację sprzedaży lokalu w drodze postępowania egzekucyjnego w wyniku przeprowadzonej licytacji analizie należy poddać tylko i wyłącznie sytuację właścicieli lokali będących dłużnikami.

W praktyce zatem, okazuje się, iż norma wynikająca z art. 999 § 1 k.p.c. daje podstawę jedynie do wprowadzenia nowego właściciela w posiadanie nieruchomości, nie jest jednak traktowana jako tytuł egzekucyjny nakazujący dłużnikowi opróżnienie lokalu. Z tego względu celowym wydaje się być dokonanie zmiany w omawianym przepisie poprzez wskazanie, iż prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest także tytułem egzekucyjnym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości oraz do opróżnienia jej przez dłużnika egzekwowanego oraz osoby i rzeczy prawa jego reprezentujące.

Dlatego też, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 roku o Rzeczniku Praw Obywatelskich (tj. Dz. U. z 2001 r., nr 14, poz. 147) przekazuję Panu Ministrowi powyższe uwagi z prośbą o zajęcie stanowiska w sprawie, a jeśli podzieli Pan Minister przedstawioną w niniejszym wystąpieniu argumentację, o spowodowanie podjęcia prac nad nowelizacją w omawianym zakresie art. 999 kodeksu postępowania cywilnego.

***Z poważaniem***

Z upoważnienia  
Rzecznika Praw Obywatelskich

*/-/ Stanisław Trociuk*  
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich