



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Rzecznik Praw Obywatelskich  
RPO-621373-IV/09/JP

Warszawa, 16. 12. 2011 r.

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

**Pan**  
**Jarosław Gowin**  
**Minister Sprawiedliwości**  
**Warszawa**

*Szanowny Panie Ministrze*

Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi od wierzycieli (*tj. współwłaścicieli, którym w wyniku podziału przypadła całość lub część nieruchomości budynkowej*), którzy pomimo posiadania tytułu wykonawczego, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nie są w stanie skutecznie doprowadzić do eksmisji byłych współwłaścicieli, którzy przed dokonaniem zniesienia współwłasności tą nieruchomości władali.

Zgodnie z art. 624 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (*Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.*) (dalej: k.p.c.) jeżeli w wyniku podziału całość rzeczy albo jej część przypadnie współwłaścicielowi, który nie włada tą rzeczą lub jej częścią sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności orzeknie również co do wydania jej przez pozostałych współwłaścicieli, określając stosownie do okoliczności termin wydania.

Literalna wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, że przedmiotem postanowienia o zniesieniu współwłasności, w przypadku określonym w dyspozycji art. 624 k.p.c. powinno być m.in. nakazanie wydania rzeczy współwłaścicielom, którym w wyniku podziału przypadła całość lub część rzeczy. Charakter rzeczy podlegającej wydaniu jest irrelevantny na gruncie tego przepisu. W szczególności dotyczy on wydania nieruchomości zarówno gruntowej, budynkowej, jak i lokalowej. Wątpliwe jest jednak, czy przepis ten stanowi podstawę prawną do orzeczenia w przedmiocie nakazania opróżnienia pomieszczenia przez współwłaścicieli, którzy dotychczas pomieszczeniem władali, ale pomieszczenie to na skutek zniesienia współwłasności im nie przypadło.

Egzekucja świadczeń niepieniężnych w zakresie wydania nieruchomości albo opróżnienia lokalu odbywa się w trybie przewidzianym w art. 1046 k.p.c. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu, 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.

Nie ulega wątpliwości, że art. 1046 k.p.c. wyraźnie odróżnia roszczenie o wydanie nieruchomości od roszczenia o jej opróżnienie. Wydane na podstawie tego przepisu 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 regulowało czynności komornika w przypadku egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu ( § 1 - 3 rozporządzenia) oraz wydania nieruchomości (§ 4 rozporządzenia). Wyłącznie § 5 regulujący postępowanie z rzeczami ruchomymi, odnosił się wspólnie do obu rodzajów egzekucji. Rozporządzenie to utraciło wprawdzie moc z dniem 17 listopada 2011 roku, niemniej jednak projekt nowego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości (projekt z dnia 15 listopada 2011 roku) kwestię tę reguluje w analogiczny sposób.

Stosownie do treści § 6 projektu rozporządzenia przed wykonaniem tytułu wykonawczego nakazującego wydanie nieruchomości komornik wysłuchuje dłużnika, po czym doręcza mu wezwanie do wykonania tego obowiązku w wyznaczonym stosownie do okoliczności terminie. Wysłuchanie powinno zmierzać do ustalenia, jakie czynności będą niezbędne do wprowadzenia wierzyciela w posiadanie nieruchomości. Projektowane rozwiązanie (podobnie jak i obowiązujące poprzednio) nie określa jednak zakresu czynności niezbędnych do wprowadzenia wierzyciela w posiadanie nieruchomości.

Z powyższych względów, prawomocne postanowienie w przedmiocie zniesienia współwłasności, zawierające nakaz wydania nieruchomości budynkowej okazuje się nieskutecznym tytułem wykonawczym. W skargach wierzyciele wskazują iż składając do komornika wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego i przedkładając tytuł wykonawczy, spotykają się z problemem eksmisji byłych właścicieli. Komornicy sądowi, do których zgłaszają się wierzyciele, stoją na stanowisku, że w zakresie wydania nieruchomości budynkowej swoje czynności mogą ograniczyć praktycznie jedynie do wręczenia kluczy - tj. do dopuszczenia do współposiadania. Ponadto, wskazują na konieczność legitymowania się dodatkowym orzeczeniem sądu nakazującym

dłużnikowi opuszczenie i opróżnienie lokalu. Wprowadzenie współwłaściciela w posiadanie nieruchomości, przy braku podjęcia czynności w zakresie opróżnienia pomieszczenia sprawia, że taki tytuł wykonawczy nie stanowi skutecznego narzędzia doprowadzenia do sytuacji, w której nowy właściciel całej nieruchomości może korzystać z atrybutów prawa własności przysługujących mu na podstawie art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (*Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.*).

Jednocześnie - jak wskazują skargi skierowane do Rzecznika - pozwy eksmisyjne składane przez wierzycieli, wobec odmowy po stronie komornika przeprowadzenia egzekucji, która obejmowałaby swoim zakresem opróżnienie nieruchomości, podlegają odrzuceniu. W uzasadnieniach swych rozstrzygnięć sądy wskazują iż jeżeli lokal mieszkalny nie stanowi przedmiotu własności odrębnego od nieruchomości, na której jest usytuowany, to jest on częścią nieruchomości, której wydanie uprzednio nakazano w postanowieniu w przedmiocie zniesienia współwłasności. Nadto, wskazują że orzeczenie o zniesieniu współwłasności, dotyczy również wydania lokalu mieszkalnego, a więc jego opuszczenia i opróżnienia. Pozwy te są odrzucane na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.

W praktyce dochodzi zatem do sytuacji, w której z jednej strony komornicy sądowi odmawiają podjęcia czynności zmierzających do opróżnienia lokalu, a z drugiej strony sądy powszechne odrzucają pozwy o opróżnienie lokalu. Jak się wydaje, rozbieżność stanowisk w tym zakresie wynika z wątpliwości co do zakresu rozstrzygnięcia na podstawie art. 624 k.p.c. Z kolei wykładnia art. 1046 k.p.c. i projektowanych przepisów wykonawczych prowadzi do wniosku o odmienności w zakresie egzekucji obowiązku polegającego na wydaniu nieruchomości albo opróżnieniu lokalu. Sytuacja taka wywołuje stan niepewności prawnej po stronie wierzycieli, którzy nie mogą skutecznie doprowadzić do opróżnienia lokalu i korzystać w pełni z atrybutów przysługującego im prawa własności.

Podobny problem Rzecznik podnosił w korespondencji z Ministrem Sprawiedliwości w sprawie RPO-589367-V-JK/08. W sprawie tej Rzecznik wskazywał na nieskuteczność prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności wydawanego na podstawie art. 999 § 1 k.p.c. Ustawą z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (*Dz. U. Nr 233, poz. 1381 ze zm.*) wprowadzono zmianę w art. 999 § 1 k.p.c. poprzez wskazanie, że 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.

Celem ustalenia jednoznacznego stanowiska komorników sądowych w zakresie stosowanej przez nich wykładni art. 624 k.p.c. i art. 1046 § 1 k.p.c, Rzecznik zwrócił się do Prezesa Krajowej Rady Komorniczej z prośbą o zajęcie stanowiska. Prezes wskazał, że z art. 624 k.p.c. wynika jedynie, że w postanowieniu o zniesieniu współwłasności rzeczą sądu jest nakazanie wydania rzeczy współwłaścicielowi, któremu rzecz przypadła, a nie nakazanie opróżnienia (*eksmisji byłych współwłaścicieli z lokalu*). Nadto, Prezes zwrócił uwagę, że o ile na gruncie przepisu art. 624 k.p.c. można by twierdzić, że obowiązek wydania rzeczy (*lokalu*) obejmuje także obowiązek usunięcia z niego osób dotychczas zajmujących lokal, o tyle na etapie postępowania egzekucyjnego komornik zobowiązany jest do postępowania zgodnie z treścią art. 1046 § 1 k.p.c, który wyraźnie odróżnia obowiązek wydania rzeczy od obowiązku opróżnienia pomieszczenia. W ocenie Prezesa Krajowej Rady Komorniczej konieczne jest, by w orzeczeniu o zniesieniu współwłasności sądy precyzyjnie, w zależności od rodzaju nieruchomości, określały obowiązek dłużnika: w sytuacji, gdy przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość gruntowa - nakazywały osobom, które władały rzeczą do jej wydania, zaś w przypadku nieruchomości lokalowych - nakazywały opuszczenie i opróżnienie lokalu.

Rzecznik podziela przedstawione wyżej stanowisko Prezesa Krajowej Rady Komorniczej. Należy jednak zwrócić uwagę, że możliwość precyzyjnego i dostosowanego do sytuacji określenia obowiązku dłużnika stoi w sprzeczności z obowiązującym brzmieniem art. 624 k.p.c, który pozwala jedynie na orzeczenie w przedmiocie wydania nieruchomości. Przepis ten nie uprawnia sądu do orzeczenia w przedmiocie opróżnienia lokalu zajmowanego przez współwłaściciela, który nim władał przed dokonaniem zniesienia współwłasności. Z tego względu celowym byłoby dokonanie zmiany w art. 624 k.p.c. poprzez wskazanie, że w razie potrzeby sąd orzeka także o obowiązku opróżnienia pomieszczenia zajmowanego przez współwłaścicieli, którzy dotychczas nim władali. Pozwoli to na skuteczną egzekucję prawomocnych postanowień w przedmiocie zniesienia współwłasności, zgodną z przepisami o postępowaniu egzekucyjnym, a w szczególności w zgodzie z zasadami wynikającymi z treści art. 1046 § 1 k.p.c.

Mając to wszystko na uwadze, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 roku o Rzeczniku Praw Obywatelskich (*tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., nr 14, poz. 147 ze zm.*) 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. 624 k.p.c.

*Z poważaniem*

Z upoważnienia  
Rzecznika Praw Obywatelskich



Stanisław Trociuk  
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich