

**Postanowienie z dnia 29 marca 1994 r.  
III PO 2/94**

- 1. Egzekucja tytułu wykonawczego - wyroku sądu, nakazującego wydanie nieruchomości oraz opróżnienie położonego na tej nieruchomości budynku mieszkalnego należy do zadań własnych gminy.**
- 2. Egzekucji tego tytułu wykonawczego na podstawie art. 20 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (jednolity tekst: Dz. U. z 1991 r., Nr 36, poz. 161), dokonuje wójt (burmistrz, prezydent) względnie upoważniony przez niego pracownik urzędu gminy.**

Przewodniczący SSN: Janusz Łętowski, Sędziowie SN: Jerzy Kwaśniewski, Andrzej Wróbel (sprawozdawca), przedstawiciel Ministra Sprawiedliwości: Genowefa Glińska, przedstawiciel Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa: Krystyna Jemiolo,

Kolegium Kompetencyjne przy Sądzie Najwyższym, przy udziale prokuratora Janiny Antosiewicz, po rozpoznaniu w dniu 29 marca 1994 r. na posiedzeniu jawnym sprawy z wniosku Barbary J. o rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego między Sądem Rejonowym w Gdyni a Urzędem Miasta w G. o właściwość organu zobowiązanego do wykonania orzeczenia o eksmisję z działki gruntu

p o s t a n o w i ł :

stwierdzić, że organem właściwym do wykonania tytułu wykonawczego - wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni [...] w pkt I jest Naczelnik Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta w Gdyni.

### **U z a s a d n i e n i e**

Sąd Rejonowy w Gdyni wyrokiem z dnia 30 kwietnia 1991 r. [...], nakazał pozwanemu Marianowi B. wydanie powódce Agnieszce J. nieruchomości o pow. 1000 m<sup>2</sup> położonej w G. [...] i nakazał pozwanemu opuszczenie i opróżnienie tej nieruchomości wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi. Sąd Wojewódzki oddalił rewizję pozwanego w wyżej wymienionym zakresie wyrokiem z dnia 29 października 1991 r. [...]. Komornik Sądu Rejonowego w Gdyni prowadzący egzekucję o wydanie i opróżnienie powyższej nieruchomości oraz zapłatę postanowieniem z dnia 3 lutego 1992 r. [...] umorzył postępowanie w sprawie. W uzasadnieniu powyższego postanowienia stwierdził, że egzekucja w części dotyczącej wydania i opróżnienia nieruchomości nie doszła do skutku, bowiem nie leży w gestii komornika sądowego eksmitowanie dłużnika wraz z rodziną z zajmowanego przez nich mieszkania, a do tego musiałaby się sprowadzić egzekucja w tej części.

Powódka pismem z dnia 9 stycznia 1992 r. wniosła do Urzędu Miasta Gdyni o eksmisję Mariana B. z zajmowanej nieruchomości. W odpowiedzi Naczelnik Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Gdyni w piśmie [...] z dnia 10 lutego 1992 r. [...] wyjaśnił, że tytuł wykonawczy (wyrok) nie został ujęty w harmonogramie przydziału pomieszczenia

zastępczego [...] ze względu "na trudności mieszkaniowe", a w kolejnym piśmie z dnia 25 października 1992 r. wskazał na to, że wyrok eksmisyjny nie podlega egzekucji administracyjnej i w związku z tym zwraca ten wyrok wnioskodawcy.

Identyczne stanowisko w sprawie zajęło Kolegium Odwoławcze przy Sejmiku Samorządowym Województwa Gdańskiego, które w piśmie z dnia 8 lutego 1993 r. [...] poinformowało wnioskodawcę, że przedmiotem postępowania egzekucyjnego jest wydanie nieruchomości, co nie podlega egzekucji administracyjnej, bowiem egzekucję prowadzi się w trybie administracyjnym wtedy, gdy jej przedmiotem jest opróżnienie lokalu.

Sąd Rejonowy w Gdyni postanowieniem z dnia 27 kwietnia 1993 r. [...] odrzucił skargę Barbary J. na czynności Komornika [...]. W uzasadnieniu postanowienia Sąd stwierdził, że skarga na postanowienie Komornika o umorzeniu postępowania w sprawie z dnia 3 lutego 1992 r. została złożona z przeszło rocznym opóźnieniem. Sąd uznał ponadto, że umorzenie postępowania przez Komornika było zasadne i powołał się w tym względzie na uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1988 r. (III CZP 85/88).

Kolegium Kompetencyjne przy Sądzie Najwyższym zważyło, co następuje:

Istotą rozpoznawanego sporu kompetencyjnego między Urzędem Miasta Gdyni a Sądem Rejonowym w Gdyni jest to, czy do wykonania tytułu wykonawczego (wyroku), nakazującego pozwanemu wydanie nieruchomości powodowi oraz opróżnienie i opuszczenie tej nieruchomości wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi, właściwy jest administracyjny czy sądowy organ egzekucyjny. Stosownie do art. 1046 § 4 kodeksu postępowania cywilnego egzekucję, której przedmiotem jest opróżnienie lokalu podlegającego prawu lokalowemu prowadzi się w trybie administracyjnym. W doktrynie i orzecznictwie utrwalił się pogląd, że bez znaczenia jest tu kwestia podległości lokalu przepisom o szczególnym trybie najmu lokali i budynków, materialnoprawna podstawa tytułu wykonawczego i jego sformułowanie. Istotne jest natomiast, aby z treści tytułu wykonawczego wynikał obowiązek dłużnika przekazania wierzycielowi lokalu wolnego od osób i rzeczy.

Powołany wyżej przepis kodeksu postępowania cywilnego stanowi o odstępstwie od zasady, jaką jest wykonywanie orzeczeń w sprawach cywilnych rozpoznawanych przez sądy powszechne w drodze egzekucji sądowej (art. 758 kodeksu postępowania cywilnego). Warunkiem wykonania orzeczenia sądowego w drodze administracyjnej jest to, aby jego przedmiotem był lokal, a zakresem objęte opróżnienie lokalu.

Egzekucja, której przedmiotem jest opróżnienie lokalu odbywa się w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (jednolity tekst: Dz. U. z 1991 r., Nr 36, poz. 161 ze zm.). Zgodnie z art. 4 tej ustawy, do obowiązków, które wynikają z decyzji, postanowień albo aktów prawnych innych, niż określone w art. 2 i 3, stosuje się egzekucję administracyjną tylko wówczas, gdy przepis szczególny przewiduje ich wykonanie w trybie administracyjnym. Powołany wyżej art. 4 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji stanowi o odstępstwie od zasady, że egzekucji administracyjnej podlegają obowiązki pozostające we właściwości organów administracji rządowej i gminy, gdy wynikają one z decyzji lub postanowień właściwych organów albo w zakresie

administracji rządowej i gminy bezpośrednio z przepisu prawa.

Wykonywanie orzeczeń sądów powszechnych nakazujących opróżnienie lokalu podlegającego prawu lokalowemu w trybie administracyjnym jest zatem sytuacją wyjątkową zarówno w świetle powyższych przepisów kodeksu postępowania cywilnego, jak i powołanych wyżej przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Art. 1046 § 4 kodeksu postępowania cywilnego, który w sposób nie budzący wątpliwości odsyła w tej mierze do przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji jest przepisem szczególnym w rozumieniu art. 4 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, zezwalającym w takim przypadku na wykonywanie w trybie administracyjnym obowiązków wynikających m.in. z orzeczeń sądów powszechnych. Przepisy art. 1046 § 4 kodeksu postępowania cywilnego i art. 4 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, jako stanowiące o odstępstwach od ustalonych odpowiednio w tych ustawach zasad, nie podlegają regułom wykładni rozszerzającej.

Problem zastosowania w rozpoznawanej sprawie art. 1046 § 4 kodeksu postępowania cywilnego wymaga zatem odpowiedzi na pytanie, czy przedmiotem powyższego orzeczenia sądowego jest lokal, a zakresem jego objęte jest opróżnienie, czyli usunięcie z niego osób oraz rzeczy. Przedmiotowy wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni nakazuje pozwanej "wydanie" powodowi nieruchomości oraz jej "opróźnienie" i "opuszczenie", na której to nieruchomości znajduje się - co wynika bezpośrednio z akt sprawy - budynek (lokal). Jest to zatem przypadek, w którym tytuł wykonawczy nie zawiera dosłownie stwierdzenia obowiązku opróżnienia konkretnego lokalu, lecz ogranicza się do nakazu wydania oznaczonej nieruchomości, jej opróżnienia i opuszczenia. Nie oznacza to jednak, by normy art. 1046 § 4 kodeksu postępowania cywilnego nie miały w tej sprawie zastosowania z tego tylko względu, że lokal nie jest w tym przypadku wyłącznym i jedynym przedmiotem egzekucji. Kolegium Kompetencyjne przy Sądzie Najwyższym podzieliła bowiem w całej rozciągłości pogląd wyrażony w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1988 r. (III CZP 85/88) zgodnie z którym, jeżeli tytuł wykonawczy nakazuje dłużnikowi wydanie nieruchomości obejmującej budynek (lokal), należy przyjąć, że w pojęciu "wydanie" mieści się "opróźnienie" jako element prawidłowego wydania. Przedmiotowy wyrok jeszcze wyraźniej eksponuje łączność wydania z opróżnieniem, ponieważ nakazuje dłużnikowi oprócz wydania nieruchomości, także jej opróżnienie i opuszczenie. Należy zatem przyjąć, że Sąd Rejonowy w Gdyni dostrzegł powyższą zależność uznając, że wydanie przez wierzyciela przedmiotowej nieruchomości dłużnikowi jest pojęciem szerokim obejmującym opróżnienie i opuszczenie tej nieruchomości. W sytuacji zatem, gdy na nieruchomości podlegającej wydaniu, opróżnieniu i opuszczeniu znajdował się budynek względnie lokal, uprawniony jest pogląd, że przedmiotem orzeczenia nakazującego wydanie nieruchomości objęty jest również ten budynek lub lokal, a jego zakresem opróżnienie budynku względnie lokalu. Należy więc przyjąć, że egzekucja nieruchomości obejmującej budynek (lokal), jeżeli łączy się z koniecznością opróżnienia budynku (lokalu), jest jednocześnie egzekucją opróżnienia lokalu i w tym zakresie należy do właściwego organu administracji publicznej. W konsekwencji do wykonania tytułu wykonawczego nakazującego dłużnikowi opróżnienie budynku mieszkalnego podlegającego prawu lokalowemu oraz usunięcie dłużnika z nieruchomości, na której znajduje się ten budynek, właściwy jest

administracyjny organ egzekucyjny. Nie sposób bowiem przyjąć, aby w stanie faktycznym niniejszej sprawy, w której chodzi o wykonanie obowiązku wydania nieruchomości o stosunkowo niedużej powierzchni, tj. 1000 m<sup>2</sup>, wraz ze znajdującym się na tej nieruchomości budynkiem mieszkalnym, administracyjny organ egzekucyjny mógł ograniczyć się wyłącznie do eksmisji z lokali w budynku, pozostawiając wykonanie tytułu egzekucyjnego w części dotyczącej wydania nieruchomości (gruntu) sądowemu organowi egzekucyjnemu.

Stosownie do art. 1 pkt 13 F lit. a ustawy z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 34, poz. 198 ze zm.) prowadzenie egzekucji w sprawach lokalowych na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (jednolity tekst: Dz. U. z 1987 r., Nr 30, poz. 165 ze zm.) przeszło z dniem 27 maja 1990 r., jako zadanie własne, do właściwości organów gminy. Egzekucja tytułu wykonawczego nakazującego wydanie nieruchomości oraz opróżnienie położonego na tej nieruchomości budynku mieszkalnego należy zatem do gminy, jako organu egzekucyjnego w zakresie egzekucji administracyjnej obowiązków o charakterze niepieniężnym w rozumieniu art. 20 § 1 pkt 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. W świetle przyjętych wyżej ustaleń i powołanych wyżej przepisów bezsporne jest zatem, że do wykonania przedmiotowego wyroku Sądu Rejonowego zobowiązane jest Miasto Gdynia, jako miejscowo właściwa gmina w znaczeniu przyjętym przez powyższy przepis tej ustawy. Należy stwierdzić, że wbrew brzmieniu tego przepisu, gmina nie jest organem egzekucyjnym, bowiem jest to osoba prawna, która nie może inaczej wykonywać ustawowych kompetencji, jak tylko poprzez swoje ustawowo określone organy. Za organ egzekucyjny w zakresie egzekucji administracyjnej obowiązków o charakterze niepieniężnym, należący do zadań własnych gminy, może być uznany jedynie ściśle oznaczony organ gminy. Organem takim nie jest pewnością rada gminy, bowiem przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 6, poz. 96 ze zm.) nie nadają jej kompetencji do rozstrzygania indywidualnych spraw z zakresu administracji, a taką sprawą jest niewątpliwie prowadzenie egzekucji administracyjnej. Organem egzekucyjnym gminy nie jest również zarząd gminy, ponieważ w doktrynie i orzecznictwie utrwalił się pogląd, że kompetencje zarządu do załatwiania tego typu spraw administracyjnych muszą znajdować oparcie w wyraźnym i nie budzącym wątpliwości przepisie materialnego prawa administracyjnego, a takim przepisem nie jest żaden z powołanych wyżej przepisów prawa w konsekwencji pozostaje uznać, że takim organem jest wójt (burmistrz, prezydent) gminy względnie upoważniony przez niego pracownik urzędu gminy.

Skoro zatem sprawa wykonywania przedmiotowego tytułu egzekucyjnego należy do Miasta G. i skoro pismo z dnia 25 października 1992 r., informujące wnioskodawcę, że wyrok eksmisyjny nie podlega egzekucji administracyjnej, zostało podpisane przez Naczelnika Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta G., należy stwierdzić, że organem egzekucyjnym właściwym do wykonania tego tytułu jest Naczelnik Wydziału Spraw Lokalowych tego urzędu, jako działający z upoważnienia i w imieniu Prezydenta Miasta G.

Mając powyższe na uwadze Kolegium Kompetencyjne przy Sądzie Najwyższym orzekło jak w sentencji.

=====