

Postanowienie z dnia 17 maja 2007 r., III CK 9/06

Przewidziana w art. 984 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. możliwość przejęcia nieruchomości po drugiej licytacji dotyczy także odpowiednio egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Iwona Koper

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku wierzycieli Aleksandra B., "B.P.K.P.L.", sp. z o.o. w T. (...) przeciwko dłużnikom Grażynie L. i Wiesławowi L. o egzekucję z nieruchomości, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu niejawnym w dniu 17 maja 2007 r., kasacji dłużników od postanowienia Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 30 listopada 2004 r.

oddalił kasację i zasądził od dłużników solidarnie na rzecz wierzyciela "B.P.K.P.L.", sp. z o.o. w T. kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

W toku egzekucji z przysługującego dłużnikom Grażynie i Wiesławowi małżonkom L. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego odbyła się w dniu 20 czerwca 2001 r. pierwsza licytacja, która z powodu braku nabywców nie doszła do skutku, nikt też nie zgłosił wniosku o przejęcie tego prawa. Również w czasie drugiej licytacji w dniu 15 listopada 2001 r. prawo to nie zostało zbyte. Przed upływem tygodnia po odbyciu drugiej licytacji wierzyciel egzekwujący – "B.P.K.P.L.", sp. z o.o. w T. – złożył wniosek o przejęcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu za dwie trzecie sumy oszacowania.

Postanowieniem z dnia 7 lutego 2002 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek uznając, że art. 984 k.p.c. regulujący możliwość przejęcia nieruchomości na własność po drugiej licytacji nie dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do

lokalu, które jest ograniczonym prawem rzeczowym i możliwość jego przejęcia dopuszcza tylko art. 982 § 2 k.p.c., po pierwszej licytacji.

Na skutek zażalenia wierzyciela Sąd Okręgowy w Tarnowie postanowieniem z dnia 15 lipca 2002 r. uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, stwierdzając, że przewidziana w art. 984 § 1 k.p.c. możliwość przejęcia nieruchomości na własność przez wierzyciela egzekwującego po drugiej licytacji dotyczy także spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego egzekucji stosuje się, zgodnie z art. 230 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz."), przepisy o egzekucji z nieruchomości, a możliwość przejęcia tego prawa już po pierwszej licytacji, przewidziana w art. 982 § 3 k.p.c., jest jedynie wyjątkiem od zasady z art. 984 k.p.c., że nieruchomość można przejąć na własność dopiero po bezskutecznej drugiej licytacji. Wobec tego, że statut spółdzielni, w której budynku znajduje się przedmiotowe spółdzielcze prawo własnościowe, dopuszcza członkostwo osób prawnych i nie przewiduje żadnych ograniczeń co do możliwości nabycia przez nie w drodze egzekucji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie ma – w ocenie Sądu Okręgowego – przeszkód do przejęcia tego prawa przez spółkę "B.P.K.P.L." po drugiej bezskutecznej licytacji.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej postanowieniem z dnia 3 grudnia 2002 r. udzielił przybicia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz "B.P.K.P.L.", a Sąd Okręgowy w Tarnowie postanowieniem z dnia 30 listopada 2004 r. oddalił zażalenie dłużników. Sądy obu instancji, powołując się na art. 386 § 6 k.p.c., uznały się za związane poglądem prawnym wyrażonym przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 15 lipca 2002 r. i dlatego uwzględniły wniosek wierzyciela o przejęcie egzekwowanego prawa po drugiej licytacji.

W kasacji opartej na zarzucie naruszenia art. 984 § 1 k.p.c. dłużnicy podnieśli wadliwe zastosowanie tego przepisu do przejęcia przez wierzyciela egzekwującego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego po drugiej licytacji, mimo że nie wymienia on tego prawa, a więc nie przewiduje możliwości jego przejęcia po drugiej licytacji. W ocenie skarżących, prawo to może być przejęte tylko po pierwszej licytacji na warunkach określonych w art. 982 § 3 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Trzeba zgodzić się ze skarżącymi, że zastosowanie art. 948 § 1 k.p.c. do ograniczonych praw rzeczowych, w szczególności do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wywołuje kontrowersje w doktrynie, a Sąd Najwyższy nie wypowiedział się jeszcze w tym przedmiocie.

W literaturze prezentowane są dwa stanowiska. Przyjmuje się, że tylko art. 982 § 3 k.p.c., wyraźnie odnoszący się do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, reguluje kwestię możliwości jego przejęcia, ograniczając ją do okresu po pierwszej licytacji, natomiast art. 984 k.p.c., który nie wymienia takiego prawa i mówi o przejęciu nieruchomości na własność, nie może dotyczyć spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a zatem prawo to nie może być przejęte po drugiej licytacji. Zgodnie z innym stanowiskiem, wykładnia językowa nie może być w tym przypadku decydująca, gdyż redakcja przepisów nie została zsynchronizowana w czasie ich zmiany, toteż decydujące znaczenie powinna mieć wykładnia systemowa oraz celowościowa, które prowadzą do wniosku, że art. 984 § 1 k.p.c. obejmuje także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Omawiane przepisy uległy istotnej zmianie od dnia 15 lipca 1992 r., tj. od wejścia w życie ustawy z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw – o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe (Dz.U. Nr 115, poz. 496). Od tej chwili spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu znalazło się w ustawowym katalogu ograniczonych praw rzeczowych zawartym w art. 244 k.c., dopuszczona została możliwość założenia dla tego prawa księgi wieczystej i nastąpiła również odpowiednia zmiana art. 230 Pr.spółdz. Do § 1, stanowiącego m.in., że do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości, dodano § 2 stwierdzający, że osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym. Przepis ten utracił moc z dniem 15 stycznia 2003 r. po wejściu w życie ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2002 r., Nr 240, poz. 2058). Od tego dnia obowiązuje art. 17¹³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m.") stanowiący jedynie, że do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

Przed dniem 15 lipca 1992 r. egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odbywała się, zgodnie z art. 230 § 1 Pr.spółdz., przy odpowiednim zastosowaniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, które nie zawierały żadnych szczególnych uregulowań w tym przedmiocie. Zgodnie zatem z ogólną zasadą określoną w art. 984 k.p.c., dotyczącą egzekucji z każdej nieruchomości, przejęcie nieruchomości na własność przez wierzyciela egzekwującego i hipotecznego oraz współwłaściciela mogło nastąpić dopiero po bezskutecznej drugiej licytacji. Odnosiło się to także do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które mogło być przejęte przez wierzyciela – z zastrzeżeniem ograniczeń art. 230 Pr.spółdz. – dopiero po bezskutecznej drugiej licytacji. W tym czasie art. 982 k.p.c., stanowiący wyjątek od zasady z art. 984 § 1 k.p.c. oraz wyraz dążenia ustawodawcy do ułatwienia i przyspieszenia możliwości sprzedaży egzekucyjnej w niektórych sytuacjach, przewidywał wyjątkową możliwość przejęcia już po pierwszej licytacji tylko nieruchomości rolnej i tylko przez współwłaściciela niebędącego dłużnikiem osobistym. Możliwość ta nie obejmowała zatem żadnych innych nieruchomości ani spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które wierzyciel mógł przejąć dopiero po drugiej licytacji. Oczywiście, także nieruchomość rolna, nieprzejęta po nieudanej pierwszej licytacji, podlegała następnie przejęciu na zasadach określonych w art. 984 § 1 zdanie drugie k.p.c., tj. w pierwszej kolejności przez współwłaściciela, a następnie przez wierzyciela egzekwującego i hipotecznego, na zasadach określonych w art. 984 i 982 k.p.c.

Od dnia 15 lipca 1992 r. do art. 982 k.p.c. dodano § 3, przewidujący możliwość przejęcia już po pierwszej bezskutecznej licytacji także spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jednak tylko przez wierzyciela hipotecznego, co odpowiadało ówczesnej regulacji art. 230 § 2 Pr.spółdz. W wyniku tej zmiany art. 982 k.p.c. nie utracił charakteru wyjątku od zasady określonej w art. 984 k.p.c., a tylko rozszerzony został krąg wyjątków; w wyniku nowelizacji ułatwiono jedynie możliwość egzekucyjnego zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu już po pierwszej licytacji, jednak tylko na rzecz wierzyciela hipotecznego, nie zmieniając zasady, że prawo to może być zbyte również po nieudanej drugiej licytacji, tym razem na rzecz także innych osób wymienionych w tym przepisie, jeżeli spełniają one wymagania Prawa spółdzielczego. Od dnia 15 stycznia 2003 r. nie ma w tym przedmiocie w Prawie spółdzielczym żadnych ograniczeń, a do tego

dnia mogły one dotyczyć wierzycieli egzekwujących. Brak w kasacji zarzutów naruszenia przepisów Prawa spółdzielczego nie pozwala na szerszą analizę tej kwestii, a ze względu na to, że obecnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób (art. 171 ust. 5 u.s.m.), nie ma przeszkód, by po nieskutecznej drugiej licytacji mógł je przejąć na podstawie art. 984 § 1 k.p.c. nie tylko wierzyciel egzekwujący i hipoteczny, lecz także współuprawniony („współwłaściciel”), któremu w razie zwykłego zbycia udziału przysługuje prawo pierwokupu (art. 172 ust. 5 u.s.m.).

To, że art. 984 § 1 k.p.c. wymienia nieruchomości rolną, a nie wymienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynika z faktu, że w stosunku do przejęcia nieruchomości rolnej przewiduje inne zasady również po drugiej licytacji (m.in. uprzywilejowanie współwłaściciela), natomiast przejęcie po drugiej licytacji wszystkich innych nieruchomości oraz ograniczonych praw rzeczowych, do których egzekucji stosuje się przepisy o egzekucji z nieruchomości, odbywa się zgodnie z ogólnymi zasadami określonymi w zdaniu pierwszym tego przepisu.

Niewymienienie w omawianym przepisie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznacza więc tylko to, że dla jego przejęcia po drugiej licytacji ustawodawca nie przewidział szczególnych zasad i odbywa się ono według zasad ogólnych określonych w zdaniu pierwszym dla wszystkich nieruchomości, poza rolnymi.

Należy zatem stwierdzić, że z faktu, iż art. 982 k.p.c. wymienia spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a art. 984 k.p.c. go nie wymienia oraz operuje pojęciem „przejęcia na własność”, które nie może dotyczyć ograniczonych praw rzeczowych, nie da się wyprowadzić logicznie uzasadnionego wniosku, że art. 984 § 1 nie obejmuje ograniczonych praw rzeczowych, w tym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie tylko omawiane przepisy używają pojęcia „przejęcie na własność”; używa go także art. 985 k.p.c., a cały rozdział 8 działu VI nosi nazwę „przysądzenie własności”, nie ulega zaś wątpliwości, że dotyczą one także egzekucji z użytkowania wieczystego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub innych ograniczonych praw rzeczowych, jeżeli ich egzekucja odbywa się według przepisów o egzekucji z nieruchomości, choć praw tych nie można „przejąć na własność” ani „przysądzić ich własności”. Ścisła wykładnia językowa jest zatem w tym przypadku niewystarczająca i prowadzi do błędnych rezultatów. Nie należy też zapominać, że ustawodawca nakazuje do egzekucji ze

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosować przepisy o egzekucji z nieruchomości nie wprost, lecz odpowiednio.

Wykładnia systemowa wyjaśnia zarówno użyte w omawianych przepisach pojęcia, jak i brak w art. 984 k.p.c. wyszczególnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które było zbędne zarówno ze względu na treść art. 230 § 1 Pr.spółdz., jak i relacje art. 984 z art. 982 k.p.c. Wykładnia ta uwzględnia również aspekt celowościowy, nie ulega bowiem wątpliwości, że celem egzekucji jest zaspokojenie wierzycieli, a przy egzekucji z nieruchomości, obejmującej także prawo odrębnej własności lokali, użytkownika wieczystego oraz własnościowego prawa do lokalu chodzi o jak najszybsze i najkorzystniejsze zbycie tych praw i uzyskanie środków na zaspokojenie wierzycieli. W stosunku do praw trudniej zbywalnych, takich jak własnościowe prawo do lokalu, szczególnie obciążone hipoteką, albo nieruchomość rolna będąca przedmiotem współwłasności, ustawodawca przewidział w art. 982 k.p.c. ułatwienia, które przyspieszają możliwość i zwiększają szansę zbycia tych praw w drodze egzekucji, a jednocześnie chronią wierzycieli i dłużnika przez określenie wyższej ceny przejęcia, niż cena przejęcia po drugiej licytacji. Brak podobnej regulacji w razie licytacji prawa odrębnej własności lokalu wskazuje, że nie chodziło o sugerowane w kasacji utrudnienie egzekucji w celu ochrony „dachu nad głową” dłużnika, a o jej ułatwienie i przyspieszenie w celu umożliwienia zbycia praw o mniejszej atrakcyjności rynkowej. Nie chodziło także, jak sugerują skarżący, o ochronę właściciela prawa – spółdzielni mieszkaniowej, przedmiotem egzekucji nie jest bowiem prawo własności spółdzielni do gruntu i budynku, a jedynie ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego zbycie w toku egzekucji nie narusza praw spółdzielni. Przeciwnie, jeżeli prawo to jest obciążone długami wobec spółdzielni, może być ona zainteresowana w jego zbyciu w drodze egzekucji, gdyż zgodnie z art. 1025 § 4 k.p.c. pozycja spółdzielni mieszkaniowej przy podziale sumy uzyskanej z egzekucji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest uprzywilejowana.

Z tych względów należy uznać, że przewidziana w art. 984 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. możliwość przejęcia nieruchomości po drugiej licytacji dotyczy także odpowiednio egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego możliwość przejęcia nie ogranicza się do sytuacji określonej w art. 982 § 3 k.p.c.

Prowadzi to do oddalenia kasacji na podstawie art. 393¹² k.p.c.

