

## UCHWAŁA

Dnia 27 sierpnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z nadzoru nad egzekucją z nieruchomości dłużników

A. G. i U. G.

prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Z.

z wniosku Z. Spółdzielni Mieszkaniowej

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 27 sierpnia 2015 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy w Ł.

postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2015 r.,

"Czy tytuł wykonawczy obejmujący należności z tytułu: opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ten lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu, stanowi samodzielną podstawę do wystąpienia na jego podstawie przez spółdzielnię mieszkaniową o egzekucję z nieruchomości dłużnika - właściciowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach tej spółdzielni, czy też spółdzielnia mieszkaniowa chcąc prowadzić egzekucję świadczenia pieniężnego z powyższego tytułu wykonawczego z nieruchomości dłużnika - właściciowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach tej spółdzielni musi uprzednio uzyskać orzeczenie sądu na podstawie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 27 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nakazujące sprzedaż lokalu mieszkalnego w drodze

licytacji prawa własnościowego w trybie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości?"

podjął uchwałę:

**Dopuszczalna jest egzekucja świadczeń pieniężnych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, znajdującego się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej będącej wierzycielem, bez uzyskania orzeczenia sądu o jego sprzedaży w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, o którym mowa w art. 17<sup>10</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.) w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Z. postanowieniem z dnia 23 lutego 2015 r. uchylił czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Z. polegającą na zajęciu, na podstawie wniosku wierzycielki Z. Spółdzielni Mieszkaniowej o egzekucję świadczeń pieniężnych, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego należącego do dłużników A. G. i U. G., oraz umorzył postępowanie egzekucyjne w części dotyczącej egzekucji z tego prawa.

Wierzycielka - spółdzielnia mieszkaniowa wniosła o wszczęcie egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, należącego do dłużników - członków tej spółdzielni. Podstawą egzekucji był tytuł wykonawczy w postaci prawomocnego nakazu zapłaty, którym zasądzono kwotę 3.158,35 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Sąd Rejonowy, działając jako sąd egzekucyjny, ustalił w oparciu o akta sprawy, w której wydano nakaz zapłaty, że wierzytelność obejmuje koszty związane z utrzymaniem lokalu, koszty centralnego ogrzewania, wody i kanalizacji, które od 2010 r. dłużnicy uiszczali częściowo i z opóźnieniem. Sąd stwierdził, że art. 17<sup>10</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali są, względem ogólnej regulacji kodeksu postępowania cywilnego dotyczącej egzekucji z nieruchomości, normami szczególnymi co do przesłanek i sposobu doprowadzenia do sprzedaży w drodze licytacji prawa do lokalu. Podniósł, że przyjęcie dwóch trybów sprzedaży oznaczałoby, iż wskazane przepisy, zapewniające podmiotom, którym służy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, szczególną ochronę w relacjach ze spółdzielnią mieszkaniową, są martwe i zbędne. Zdaniem Sądu, do prowadzenia egzekucji konieczne było uzyskanie tytułu wykonawczego uzyskanego w oparciu o art. 17<sup>10</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a wobec jego nie przedstawienia przez wierzycielkę egzekucja była niedopuszczalna, co skutkowało umorzeniem postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c..

Sąd Okręgowy w Ł., rozpoznając zażalenie dłużnika na postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego, przedstawił na podstawie art. 390 § 1 w zw. z art. 397 § 2 i art. 13 § 2 k.p.c. Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne, sformułowane jako pytanie o treści: „Czy tytuł wykonawczy obejmujący należności z tytułu: opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu, stanowi samodzielną podstawę do wystąpienia na jego podstawie przez spółdzielnię mieszkaniową o egzekucję z nieruchomości dłużnika - własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach tej spółdzielni, czy też spółdzielnia mieszkaniowa chcąc prowadzić egzekucję świadczenia pieniężnego z powyższego tytułu wykonawczego z nieruchomości dłużnika - własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach tej spółdzielni musi uprzednio uzyskać orzeczenie sądu na podstawie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 27 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nakazujące sprzedaż lokalu mieszkalnego (w) drodze licytacji prawa własnościowego w trybie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości?”.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, nie ulega wątpliwości, że egzekucja prowadzona przeciwko dłużnikom dotyczy należności określonych w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5, a więc takich jakie mogą stanowić podstawę roszczenia określonego w art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wierzyciel na etapie postępowania zażaleniowego wprawdzie wskazał, że Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła w dniu 25 marca 2014 r. uchwałę w przedmiocie sprzedaży lokalu w drodze licytacji, ale bez uzyskania orzeczenia sądu o zarządzeniu przymusowej sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.) w zw. z art. 17<sup>10</sup>, u.s.m. byłaby ona niewystarczająca do przeprowadzenia egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Zachodzi pytanie, czy art. 17<sup>10</sup> u.s.m. uchyla regulację kodeksu postępowania cywilnego dotyczącą egzekucji z nieruchomości, która przyznaje wierzycielowi uprawnienie wskazania sposobu egzekucji i umożliwia egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie

tytułu wykonawczego zasądzającego należność pieniężną. Przyjęcie, że art. 17<sup>10</sup> u.s.m. w zw. z art. 16 u.w.l. wprowadza szczególne gwarancje ochrony praw członka w relacjach ze spółdzielnią powodowałoby trudności w jego stosowaniu, gdyż organ egzekucyjny nie jest uprawniony do badania zasadności i wymagalności obowiązku objętego tytułem wykonawczym (art. 804 k.p.c.). Oznaczałoby to zatem konieczność przeprowadzenia dodatkowego postępowania procesowego, w którym podlegałyby badaniu ciężar gatunkowy i konsekwencje przewinienia członka spółdzielni oraz oceniano by zasadność domagania się licytacyjnej sprzedaży lokalu w indywidualnych okolicznościach sprawy. W ocenie Sądu, celem omawianej regulacji nie było ograniczenie realizacji ustawowych i statutowych obowiązków spółdzielni, tylko przyznanie instrumentu prawnego pozwalającego na sprzedaż lokalu osób, których naganne zachowanie negatywnie wpływa na jej funkcjonowanie.

Sąd Najwyższy zważył:

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej: „u.w.l.”) jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W myśl art. 17<sup>10</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. 2013 r., poz. 1222 ze zm. - dalej: u.s.m.) przepis ten stosuje się odpowiednio wobec osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego bez względu na to, czy są członkami spółdzielni, w przypadku powstania długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5, rażącego lub uporczywego wykarczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym z tym, że z żądaniem występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej. Tożsame rozwiązanie przewidziano w odniesieniu do osób,

którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu w budynkach, których zarząd wykonywany jest przez spółdzielnię mieszkaniową, wówczas z żądaniem występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości (art. 27 ust. 1 i 5 u.s.m.). „Opłatami należnymi” w rozumieniu art. 16 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 17<sup>10</sup> u.s.m. w odniesieniu do członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są: koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, koszty związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi (art. 4 ust. 1 i 5 u.s.m.), a w odniesieniu do osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali: koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (art. 4 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m.).

Przypomnieć należy, że tytuł wykonawczy dotyczy wierzytelności objętych dyspozycją art. 16 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 17<sup>10</sup> u.s.m., dłużnicy są członkami spółdzielni mieszkaniowej i przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, który znajduje się w zasobach wierzycielki. Wierzycielka jako sposób egzekucji świadczenia pieniężnego wskazała we wniosku egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do której zgodnie z art. 17<sup>13</sup> u.s.m. stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości, a komornik zajął wskazane prawo. Sąd Okręgowy zatem, zamiast relewantnego art. 17<sup>10</sup> u.s.m., błędnie powołał w treści art. 27 ust. 5 u.s.m. odnoszący się do prawa odrębnej własności lokalu oraz posłużył się nieprawidłowym nazewnictwem („sprzedaż lokalu mieszkalnego (w) drodze licytacji prawa własnościowego”). Niemniej Sąd Najwyższy uznał, że wobec równoległego prawidłowego przedstawienia wątpliwości w formie opisowej i wobec wagi problemu, niebędącego dotąd przedmiotem jego wypowiedzi, zachodzi potrzeba udzielenia odpowiedzi na przedstawione zagadnienie prawne. Rozważania zostaną ograniczone do problemów powstałych w rozpoznawanej sprawie i niezbędnych dla jej rozstrzygnięcia.

Sankcyjny charakter normy zawartej w art. 16 u.w.l. jest oczywisty, ale lakoniczność jego treści wywołuje istotne problemy orzecznicze. W piśmiennictwie i judykaturze rozważa się, czy jest on źródłem roszczenia materialno-prawnego, prawa podmiotowego czy też kreuje swego rodzaju skargę procesową. Nie rozstrzygnięto dotąd także wątpliwości co do treści żądania pozwu, w szczególności czy powinno ono dotyczyć nakazania podmiotowi, któremu przysługuje prawo do lokalu, jego sprzedaży i wydania, czy zarządzenia sprzedaży przysługującego mu prawa bez wskazania osoby upoważnionej (wierzyciela), czy zezwolenia powodowi na sprzedaż prawa do lokalu przysługującego osobie trzeciej. Przeważa pogląd, że żądanie powinno być oznaczone jako „zezwolenie na sprzedaż licytacyjną przez powoda w jego własnym imieniu”, ale praktyka orzecznicza nie jest jednolita. Rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia prawnego nie wymaga zajęcia stanowiska w przedmiocie tych rozbieżności. Wystarczające jest stwierdzenie, że wprawdzie orzeczona sprzedaż prawa do lokalu następuje w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, ale nie jest to klasyczna egzekucja regulowana przepisami kodeksu postępowania cywilnego, polegająca na zastosowaniu przez właściwy organ egzekucyjny środków przymusu przewidzianych przez ustawę procesową celem spełnienia świadczenia przysługującego wierzycielowi od dłużnika. Legitymowana czynnie spółdzielnia nie ma bowiem w postępowaniu licytacyjnym statusu wierzycielki, co potwierdza treść art. 16 ust. 1 u.w.l., który wprowadza odstępstwo od zasad wynikających z art. 799 § 1 k.p.c., gdyż wskazuje i nakazuje sposób wykonania wydanego orzeczenia sądowego nie czyniąc nikogo wierzycielem. Kwoty uzyskane z licytacyjnej sprzedaży są wpłacane na rachunek depozytowy sądu. Samodzielna egzekucja świadczeń pieniężnych z tych wierzytelności może być prowadzona jedynie na podstawie tytułu wykonawczego uzyskanego przez wierzyciela w innym postępowaniu, a pozostałą kwotę komornik zwraca podmiotowi, którego prawo było przedmiotem sprzedaży. Przepis ten był przedmiotem wykładni m.in. w nie publikowanych wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2009 r. V CSK 442/08, z dnia 26 lutego 2013 r., I CSK 480/12, z dnia 6 listopada 2013 r., IV CSK 132/13 w których wskazano, że uprawnienie przyznane w art. 16 u.w.l. jest

przykładem najdalej idącego uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej do ingerowania w prawo własności lokalu, co powinno ją skłaniać do korzystania z tego środka ochrony w ostateczności. W wyroku z dnia 13 lutego 2014 r., V CSK 170/13 (nie publ.) przyjęto, że przewidziana w tym przepisie sankcja powinna doprowadzić do wyeliminowania pozwanego ze wspólnoty, a zatem objąć wszystkie jego lokale. Podkreślono, że każdorazowo powód zobowiązany jest wykazać ciężar gatunkowy przewinienia i jego konsekwencje dla wspólnoty, a sąd dokonywać oceny zasadności domagania się licytacyjnej sprzedaży lokalu w indywidualnych okolicznościach sytuacji faktycznej pozwanego oraz badać, czy nie zachodzi nadużycie prawa podmiotowego. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 lipca 2013 r., SK 12/12 (OTK-A 2013, nr 6, poz. 87), odwołując się do stanowiska judykatury w zakresie stosowania tego przepisu i uznając je za prawidłowe stwierdził, że możliwość żądania przez wspólnotę mieszkaniową licytacyjnej sprzedaży lokalu ze względu na długotrwałe zaleganie przez jego właściciela z należnymi opłatami jest nie tylko przydatna, ale wręcz konieczna na pewnym etapie rozwoju stosunków we wspólnocie, a ostateczny charakter powództwa na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. wskazuje, że prawodawca ustanowił takie ograniczenie prawa własności, które jest niezbędne w demokratycznym państwie prawnym dla ochrony wolności i praw innych osób oraz dla porządku publicznego (art. 31 ust. 3 Konstytucji).

Powyższe stanowisko zachowuje aktualność w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowej zarówno gdy lokal znajduje się w jej zasobach, a uprawnieni korzystają z niego na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego bez względu na to, czy są członkami spółdzielni (art. 17<sup>10</sup> u.s.m.) jak i gdy wykonuje ona zarząd nieruchomością, w której ustanowiono prawa odrębnej własności lokalu (art. 27 ust. 1 i 5 u.s.m.). Zauważyć jedynie należy, że art. 27 ust. 1 i 5 u.s.m. wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13 (OTK-A 2015, nr 2, poz. 11) został uznany za zgodny z Konstytucją.

Zakres hipotez art. 17<sup>10</sup> u.s.m., art. 16 ust. 1 u.w.l. oraz art. 4 ust. 1 i 5 u.s.m. w zakresie odnoszącym się do powstania zaległości w opłatach częściowo się pokrywa (w art. 17<sup>10</sup> u.s.m. dodatkowo opatrzony jest kwantyfikatorem „długotrwałych” zaległości), ale wynikające z nich roszczenia o zezwolenie na



sprzedaż prawa do lokalu oraz o zapłatę mogą być dochodzone samodzielnie. Wygaśnięcie jednego z nich nie prowadzi do wygaśnięcia drugiego, bowiem orzeczenie licytacyjnej sprzedaży nie oznacza ani nie prowadzi do zaspokojenia wierzytelności pieniężnej, a żadnemu z tak konkurujących roszczeń nie można przyznać priorytetu wynikającego z reguł preferencyjnych systemu prawnego. Z tych względów należy uznać, że powództwa oparte na wskazanych podstawach mają charakter samodzielny i niezależny, stąd stanowią alternatywne środki ochrony prawnej przysługujące spółdzielni mieszkaniowej.

Istota problemu sprowadza się do oceny czy dopuszczalne jest prowadzenie egzekucji świadczeń pieniężnych (obejmujących „opłaty należne” w znaczeniu wyżej wskazanym) ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez wierzycielkę - spółdzielnię mieszkaniową, w której zasobach znajduje się lokal, na podstawie tytułu wykonawczego wydanego w sprawie o zapłatę, bądź czy ciąży na niej dodatkowy obowiązek przedstawienia orzeczenia sądu o sprzedaży lokalu w drodze licytacji wydanego w oparciu o art. 16 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 17<sup>10</sup> u.s.m. Sąd Najwyższy wskazuje, że obowiązku takiego nie można wywieść wprost ani pośrednio z przepisów regulujących przedmiotowe ograniczenia odpowiedzialności dłużnika w postępowaniu rozpoznawczym (art. 319 k.p.c.) i egzekucyjnym (art. 829-839 k.p.c.). Założenia racjonalnego i prawidłowego działania ustawodawcy oraz przyjęcie spójności systemu prawa przemawiają przeciwko domniemaniu, że zachodzi w tym wypadku luka w prawie, gdyż nie można jej domniemywać, a brak argumentów świadczących o jej istnieniu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 1992 r., I PZP36/92, OSNC 1992, nr 10, poz. 182).

Podstawowe znaczenie przypisać należy charakterowi zasadzającego wyroku sądowego, który w następstwie prawomocności staje się samodzielną indywidualno-konkretną normą prawną, oderwaną od treści wygasłego pierwotnego stosunku prawnego, z wyznaczonym treścią art. 365 k.p.c. skutkiem związania stron, sądów, organów państwowych i organów administracji publicznej. Po nadaniu klauzuli wykonalności stanowi on dokument będący podstawą egzekucji sądowej (art. 776 k.p.c.). Zgodnie z art. 803 k.p.c., tytuł wykonawczy stanowi podstawę do prowadzenia egzekucji o całe objęte nim roszczenie i ze

wszystkich części majątku dłużnika, chyba że z treści tytułu wynika co innego. Oczywisty jest brak kompetencji organu egzekucyjnego do badania zasadności i wymagalności obowiązku objętego tytułem wykonawczym (art. 804 k.p.c.). Może być on pozbawiony skuteczności w całości lub w części na podstawie orzeczenia sądu wydanego na skutek powództwa przeciwegzekucyjnego lub wyjątkowo z mocy prawa. Także ograniczenia jego wykonania muszą mieć wprost podstawę ustawową lub wynikającą z orzeczenia sądowego. Zgodnie z zasadą *exceptiones non sunt extendae* przepisy o ograniczeniach przedmiotowych dotyczące egzekucji świadczeń pieniężnych (art. 829-839 k.p.c.) nie podlegają wykładni rozszerzającej. Ponownie podkreślić należy, że zasadą postępowania egzekucyjnego jest, iż o sposobie egzekucji decyduje wierzyciel dysponujący tytułem wykonawczym. Wyklucza to dopuszczalność nałożenia na niego pozaustawowego obowiązku przeprowadzenia dodatkowego postępowania warunkującego skorzystanie z jednego z jej sposobów (tu: egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) i to w odniesieniu do niektórych wierzytelności pieniężnych, gdyż co do innych przysługujących temu samemu wierzycielowi oraz wszystkich przysługujących innym wierzycielom takie przeszkody by nie istniały. Wprowadzenie jedynie ze względów celowościowych ograniczeń uprawnienia wierzyciela, którego korelatem byłby przywilej dłużnika, stanowiłoby zagrożenie porządku prawnego, a wymogu legitymowania się przez wierzyciela dwoma tytułami prowadziłoby do wydłużenia egzekucji. Zauważyć należy, że dostateczną ochronę dłużnika zapewnić mogą art. 799 k.p.c., gdyż przewidziana w nim zasada najmniejszej uciążliwości egzekucji obejmuje także wybór sposobu egzekucji, oraz możliwość wskazania innego majątku bądź spełnienia świadczenia aż do zamknięcia przetargu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2000 r., I CKN 761/00, BSN 2000, nr 10). Paradoksalnie prowadzenie egzekucji świadczeń pieniężnych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego może być dla niego bardziej korzystne także z tego względu, że w wypadku wielości praw do lokali dla zaspokojenia wierzyciela może wystarczyć już kwota uzyskana ze sprzedaży jednego prawa, podczas gdy zezwolenie na sprzedaż licytacyjną wydane w oparciu o art. 16 ust. 1 u.w.l. w zw.

z art. 17<sup>10</sup> u.s.m. obejmuje wszystkie wskazane prawa do lokali i prowadzi do pozbawienia członkostwa w spółdzielni. Dysproporcja kwoty należności z tytułu wskazanych opłat i wartości nieruchomości jest irrelevantna z punktu widzenia wskazanych przepisów. Także w postępowaniu egzekucyjnym nie obowiązuje zasada proporcjonalności.

Bez wątpienia są argumenty przemawiające za ograniczeniem uprawnień spółdzielni, ale o charakterze celowościowym. Zaliczyć do nich należy interes dłużnika wynikający ze szczególnego znaczenia dobra jakim jest prawo do lokalu mieszkalnego, interes publiczny wyrażający się w potrzebie sądowej kontroli stosunków wewnętrznych i eliminowania ewentualnych nadużyć organu wykonawczego spółdzielni (zarządu) w wypadku powództwa o zapłatę i wyboru sposobu egzekucji nie wymagającego zgody organu nadzoru (Rady Nadzorczej). Nie bez znaczenia jest także gwarancyjny charakter sądowej kontroli przesłanki szczególnie ważnych powodów, gdy wytoczono powództwo oparte na art. 17<sup>10</sup> u.s.m. w zw. z art. 16 u.w.l. Niemniej nie są one wystarczające do ograniczenia uprawnienia wierzyciela do prowadzenia egzekucji należności pieniężnych na zasadach ogólnych przy zastosowaniu każdego z jej sposobów, nie wyłączając egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Uznać je można jedynie za wnioski *de lege ferenda*.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 k.p.c. orzekł jak w uchwale.

kc