

Justyna Ptak-Głogowska

WPLYW PRZYSĄDZENIA WŁASNOŚCI NA PRAWA I ROSZCZENIA OSOBISTE CIĄŻĄCE NA NIERUCHOMOŚCI

Zasady nabycia nieruchomości na licytacji prowadzonej w trybie przepisów o egzekucji

Nabycie nieruchomości na licytacji prowadzonej w trybie przepisów o egzekucji sądowej z nieruchomości ma charakter pierwotny, nabycie prawa podmiotowego następuje bez jakichkolwiek obciążeń¹. Do nabycia w postępowaniu egzekucyjnym nie stosuje się przepisów o wadach oświadczenia woli i o rękojmi za wady rzeczy. Z tej przyczyny nabywca nie może dochodzić zmniejszenia ceny z powodu wad nieruchomości lub przedmiotów razem z nią nabytych ani unieważnienia przetargu. Obojętne jest przy tym, czy nabywca znał przed przetargiem stan nieruchomości i jej wady, czy też nie miał na ten temat wiadomości, jak również to, czy protokół opisu i oszacowania odpowiadał rzeczywistemu stanowi nieruchomości².

Wpływ przysądzenia własności na prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości został uregulowany w art. 1000–1003 k.p.c., które określają materialnoprawne skutki uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności co do praw ciężących na zbytej w toku egzekucji nieruchomości, jak i roszczeń osobistych, które zabezpieczone zostały poprzez ujawnienie w księdze wieczystej.

Generalna zasada wprowadzona przepisem art. 1000 § 1 k.p.c. stanowi, że z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości. Skutki określone w powołanym przepisie powstają *ex lege*, ani komornik, ani sąd nie wydają osobnych rozstrzygnięć w tym przedmiocie. Roz-

¹ Wyrok SN z 15 czerwca 2007 r., II CSK 97/07, LEX nr 347229.

² M. Romańska, O. Leśniak, *Sądowe Komentarze Tematyczne. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2013, s. 983.

strzygnięć w tej kwestii nie zawiera również postanowienie o przysądzeniu własności³. Charakter rozstrzygnięcia w kwestiach unormowanych w art. 1000 k.p.c. ma plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji, zgodnie z art. 1024 § 1 pkt 5 k.p.c. w planie podziału należy wymienić prawa ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentów do zbioru, które wygasły na skutek przysądzenia własności.

Zasada wyrażona w treści art. 1000 k.p.c. – nabycia prawa własności w drodze egzekucji sądowej bez jakichkolwiek obciążeń – na podstawie art. 1004 k.p.c. ma zastosowanie również do nabycia w takim trybie prawa użytkowania wieczystego. Jest to cywilnoprawny sposób nabycia prawa, w którego przypadku nie mamy do czynienia z następstwem prawnym⁴.

Przez określenie „wszelkie prawa ciężące na nieruchomości” należy rozumieć ograniczone prawa rzeczowe, tj. użytkowanie, służebność gruntową, osobistą, hipotekę. Natomiast prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości to prawa i roszczenia, za które dłużnik odpowiadał osobiście, zabezpieczone poprzez ich ujawnienie w księdze wieczystej⁵.

Prawa osobiste i roszczenia mogą być ujawnione w księdze wieczystej w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych, o czym stanowi art. 16 u.k.w.h., wskazując w ust. 2, że w szczególności mogą być ujawniane: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia; roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników; roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności; wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką; prawo z umowy timeshare. Przy czym wyliczenie to jest jedynie przykładowe⁶. Poza tym może zostać wpisane np. roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, zakaz zbywania orzeczony na podstawie art. 292 k.p.k. oraz ostrzeżenie o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym⁷.

Bez znaczenia dla wystąpienia skutków określonych w omawianych przepisach pozostaje fakt, czy prawa te zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej czy też ujawnione nie zostały. Sąd Najwyższy podkreślił, że nie można przyjąć, że prawa i roszczenia osobiste, które na skutek ujawnienia ich w księdze

³ M. Krakowiak [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. II: *Komentarz*, red. J. Jankowski, Warszawa 2015, s. 1124.

⁴ Wyrok SN z 15 czerwca 2007 r., II CSK 97/07, LEX nr 347229.

⁵ M. Romańska, O. Leśniak, *op. cit.*, s. 984; M. Krakowiak, *op. cit.*, s. 1127.

⁶ Postanowienie SN z 16 maja 2013 r., V CSK 297/12, LEX nr 1353303.

⁷ O. Leśniak, *Egzekucja z nieruchomości*, Warszawa 2016, s. 327.

wieczystej uzyskują rozszerzoną skuteczność, wygasają na skutek uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, natomiast prawa i roszczenia, które z tak wzmożonej ochrony nie korzystają, pozostają w mocy⁸.

Nie jest natomiast roszczeniem osobistym, które może zostać ujawnione w księdze wieczystej, roszczenie o zwrot nakładów. Wynika to z faktu, że roszczenie to ma charakter obligacyjny, powstaje i staje się wymagalne z momentem dokonania nakładów⁹. Wskazane roszczenie nie ma elementów właściwych prawom rzeczowym, jego przedmiotem nie jest nieruchomości, roszczenie to nie zmierza do zmiany istniejących warunków prawnorzeczowych, jest skuteczne tylko w stosunku do podmiotu zobowiązanego, a nie każdorazowego właściciela nieruchomości, w konsekwencji nie jest to roszczenie, o którym mowa w art. 1000 § 1 k.p.c.¹⁰

Nie budzi zatem wątpliwości, że na podstawie przepisu art. 1000 k.p.c. wygasają: hipoteki, użytkowanie, służebności (inne niż droga konieczna i służebność przesyłu), uprawnienia wynikające z tytułu dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, prawo z umowy timeshare, a także prawo odkupu lub pierwokupu¹¹. Jeśli chodzi o dwa ostatnie prawa, nabywca nie jest nimi związany, bowiem te prawa nie są obciążeniem nieruchomości, lecz innym ograniczeniem właściciela – nie bezwzględnym, bo istniejącym tylko w stosunku do jednego konkretnego podmiotu. Praw tych nie sposób też wycenić i potrącić ich wartości – trzeba zatem przyjąć, że art. 1000 § 2 pkt 1 k.p.c. ich nie dotyczy¹².

W miejsce praw, które wygasły, osoby uprawnione – wierzyciele tych praw uzyskują prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia w kolejności wskazanej w art. 1025–1026 k.p.c. Przez pojęcie ceny nabycia należy rozumieć cenę, za którą udzielono przybiccia, a którą cyfrowo wymienia postanowienie o przybicciu i którą nabywca ma uiścić w ustawowym terminie po uprawomocnieniu się postanowienia o przybicciu¹³. Pojęcie „cena nabycia” ma zatem węższy zakres znaczeniowy od pojęcia „suma uzyskana z egzekucji”. Na sumę uzyskaną z egzekucji oprócz ceny nabycia mogą się składać również kwoty należne dłużnikowi z tytułu ubezpieczenia (art. 966 k.p.c.) oraz nadwyżka dochodów po pokryciu wydatków osiągnięta w toku zarządu (art. 941 k.p.c.)¹⁴.

⁸ Wyrok SN z 15 czerwca 2007 r., II CSK 97/07, LEX nr 347229.

⁹ Wyrok SN z 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, LEX nr 196597; wyrok SN z 23 marca 2007 r., V CSK 480/06, LEX nr 315287.

¹⁰ Wyrok SN z 15 czerwca 2007 r., II CSK 97/07, LEX nr 347229.

¹¹ O. Leśniak, *op. cit.*, s. 327.

¹² M. Strus-Wołos, *Ustawowe prawo pierwokupu a sprzedaż w postępowaniu upadłościowym*, „Palestra” 1999, nr 7–8, s. 5.

¹³ M. Krakowiak, *op. cit.*, s. 1125; J. Korzonek, *Zaplata licytacyjnej ceny nabycia*, s. 97–98.

¹⁴ I. Kunicki, *Podział sumy uzyskanej z egzekucji*, Sopot 1999, s. 183–184.

Regulacja art. 1000 § 1 k.p.c. nie ma zastosowania w odniesieniu do ciężących na nieruchomościach spółdzielni mieszkaniowych spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokalu¹⁵. Prawa te z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności przekształcają się odpowiednio w prawo najmu, w prawo odrębnej własności do lokalu albo we własność domu jednorodzinnego, o czym stanowi art. 1000 § 4 k.p.c. Bardziej szczegółowo skutki określenia własności w zakresie praw do lokali i domów określają przepisy art. 16 oraz 17¹⁸ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych¹⁶.

Prawa pozostające w mocy pomimo uprawomocnienia postanowienia o przysądzeniu własności

Od reguły wyrażonej w § 1 art. 1000 k.p.c. ustawa wprowadza liczne wyjątki, o których jest mowa w art. 1000 § 2 i 3 oraz art. 1001 k.p.c. Za zobowiązania wynikające z praw, o których mowa w tych przepisach nabywca odpowiada rzeczowo, czyli z nieruchomości¹⁷.

Pierwsza grupa praw, które nie wygasają pomimo uprawomocnienia postanowienia o przysądzeniu własności, to prawa pozostające w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia, o których mowa w art. 1000 § 2 k.p.c. Są to prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy – obecnie wobec zlikwidowania hipoteki ustawowej – hipoteka z art. 1037 § 3 k.p.c.; służebność drogi koniecznej, służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia i służebność przesyłu.

Za utrzymaniem w mocy wskazanych służebności przemawiają względy gospodarcze, za utrzymaniem służebności przesyłu przemawia ponadto interes społeczny oraz interes publiczny, nawet w razie jej wygaśnięcia konieczne byłoby ponowne ustanowienie tej służebności, bowiem przedsiębiorca utraciłby tytuł prawny do posadowienia urządzeń przesyłowych na nieruchomości obciążonej¹⁸.

Określenie „prawa pozostające w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia” oznacza, że cena wskazana w oszacowaniu lub cena wylicytowana nie będzie obniżona o te należności, zaś same obciążenia utrzymają się także po wydaniu postanowienia o przysądzeniu własności¹⁹. Wartości wymienionych obciążeń nie potrąca się z ceny nabycia, gdyż na nabywcę przechodzi również prawo do wynagrodzenia, o którym mowa w art. 145, 151, 305(2) k.c.²⁰

¹⁵ H. Pietrkowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, red. T. Ereciński, Warszawa 2009, s. 530.

¹⁶ T.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 j.t.

¹⁷ M. Romańska, O. Leśniak, *op. cit.*, s. 481.

¹⁸ B. Rakoczy, *Służebność przesyłu w praktyce*, Warszawa 2012, s. 143.

¹⁹ M. Romańska, O. Leśniak, *op. cit.*, s. 985.

²⁰ M. Krakowiak, *op. cit.*, s. 1125.

Prawa wymienione w art. 1000 k.p.c. powinny być oszacowane w operacie, o czym stanowi art. 948 k.p.c. Istnienie służebności musi być uwzględnione przy szacowaniu nieruchomości²¹. Komornik, jak również sąd nadzorujący egzekucję z nieruchomości, powinien kontrolować, aby wartość nieruchomości była podana zarówno z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia. Oznacza to, że wartość służebności drogi koniecznej czy przesyłu powinna być wyceniona odrębnie i wskazana w operacie; wadliwa jest praktyka pomijania wyceny tych praw lub jedynie zmniejszenie lub zwiększenie wartości nieruchomości bez jednostkowej wyceny praw ciążących na nieruchomości²².

Służebność gruntowa inna niż określona w art. 1000 § 2 k.p.c. może być utrzymana w mocy na podstawie postanowienia sądu wydanego w oparciu o art. 1001 k.p.c., jeśli nie jest konieczna dla nieruchomości władnącej i nie obciąża nadmiernie nieruchomości zbywanej. Chodzi zatem np. o służebność przejazdu, przechodu, przegonu, wypasu bydła, czerpania wody²³. Przepis ten jest wyjątkiem od art. 1000 § 3 k.p.c.²⁴, a jego zastosowanie wymaga spełnienia trzech przesłanek materialnych: nie jest to służebność określona w art. 1000 § 2 ani w art. 1000 § 3 k.p.c., jej utrzymanie stanowi konieczność gospodarczą dla nieruchomości władnącej i nie stanowi istotnego obciążenia dla nieruchomości egzekwowanej oraz dwóch przesłanek formalnych: wniosek wymagający uzasadnienia, na czym polega niezbędność służebności dla nieruchomości władnącej, i wskazywać na brak istotnego obciążenia dla nieruchomości egzekwowanej, najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacyjnym ma złożyć właściciel nieruchomości władnącej. Termin, o którym mowa w powołanym przepisie, jest terminem prawa materialnego, gdyż dotyczy dochodzenia roszczeń materialnoprawnych, w związku z czym nie podlega przywróceniu ani przedłużeniu²⁵.

Powyższe okoliczności ocenia sąd, który postanowieniem utrzymuje służebność z mocy albo oddala wniosek. Postanowienie w przedmiocie wniosku nie jest zaskarżalne zażaleniem²⁶.

Problem w orzecznictwie budzi kwestia terminu, w jakim sąd powinien podjąć decyzję w przedmiocie wniosku złożonego w trybie art. 1001 k.p.c. I tak pojawiają się głosy, że najbardziej prawidłowym rozwiązaniem jest zamieszczenie rozstrzygnięcia dopiero w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji, a to z uwagi na fakt, że ustalenie, iż służebność znajduje pokrycie w cenie nabycia, może

²¹ *Ibidem*, s. 1125.

²² H. Langa-Bieszki [w:] *Kodeks postępowania cywilnego Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, Komentarz*, red. Z. Szczurek, s. 946.

²³ F. Zedler, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, Komentarz*, t. IV, Toruń 1995, s. 332.

²⁴ M. Krakowiak, *op. cit.*, s. 1127.

²⁵ *Ibidem*.

²⁶ K. Flaga-Gieruszyńska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Zieliński, Warszawa 2015, s. 1521.

nastąpić dopiero w trakcie sporządzania planu podziału²⁷. Ale również, że sąd powinien rozstrzygnąć o tym przed licytacją, gdyż w innym wypadku licytant będzie pozostawać w niepewności co do losów służebności gruntowej obciążającej nieruchomości²⁸. Są też głosy, że powinno to nastąpić przed sporządzeniem planu podziału²⁹ albo przy postanowieniu o przysądzeniu własności³⁰. Bez wątpienia sąd powinien orzec o wniosku złożonym na podstawie art. 1001 k.p.c., najpóźniej sporządzając plan podziału, nic nie stoi jednak na przeszkodzie, by rozstrzygnięcie w tym przedmiocie zapadło wcześniej.

W omawianym przepisie nie wskazano również, czy wartość służebności gruntowej utrzymanej na podstawie art. 1001 k.p.c. podlega zaliczeniu na cenę nabycia, czy też nie. Zdaniem niektórych przedstawicieli doktryny, wartość nie podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia, gdyż brak stosowanego unormowania, takiego jak w art. 1000 § 3 k.p.c. A dodatkowym argumentem jest to, że nie wpływa w większym stopniu na wartość nieruchomości dla nabywcy, skoro jego przesłanką jest nieobciążanie w ten sposób nieruchomości obciążonej³¹. Odmiennie stanowisko doktryna zajmuje, jeżeli służebność gruntowa znajduje częściowe pokrycie w cenie nabycia, stojąc na stanowisku, że w części, w jakiej służebność ma pokrycie w cenie nabycia, powinna być na tę cenę zaliczona³².

Pozostają również w mocy użytkowania, służebności (inne niż określone w art. 1000 § 2 k.p.c.) oraz prawa dożywotnika, jeżeli należą do jednej z trzech grup o których mowa w art. 1000 § 3 k.p.c.

W pierwszym przypadku dotyczy to praw wpisanych do księgi wieczystej lub złożonych do zbioru dokumentów, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkim hipotekami. Tylko prawa, które zostały ujawnione, mogą konkurować z hipoteką, do powstania której zawsze potrzebny jest wpis w księdze wieczystej. Prawom nieujawnionym, a więc także prawom wymienionym w art. 1000 § 3 k.p.c., które nie zostały ujawnione przez wpis do księgi wieczystej, nigdy nie będzie przysługiwało pierwszeństwo przed hipoteką (art. 11 u.k.w.h.)³³. Wartości tych praw nie zalicza się na cenę nabycia³⁴.

Druga sytuacja dotyczy praw wpisanych do księgi wieczystej lub zbioru dokumentów albo zgłoszonych najpóźniej przez terminem licytacji, jeżeli nieruchomość w ogóle nie jest obciążona hipotekami. W takiej sytuacji nieujawnione

²⁷ I. Kunicki, *op. cit.*, s. 241.

²⁸ H. Pietrkowski, *op. cit.*, s. 613.

²⁹ E. Wengerek [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części II i III k.p.c.*, red. M. Romańska, Warszawa 2009, s. 589.

³⁰ H. Langa-Bieszki, *op. cit.*, s. 947.

³¹ B. Dobrzański [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. II, red. Z. Reisch, W. Siedlecki, Warszawa 1969, s. 1301; H. Langa-Bieszki, *op. cit.*, s. 947.

³² E. Wengerek, *op. cit.*, s. 589.

³³ H. Pietrkowski, *op. cit.*, s. 529.

³⁴ H. Langa-Bieszki, *op. cit.*, s. 945.

użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika zostają zrównane – w zakresie pozostawania w mocy – z prawem ujawnionym w księdze wieczystej³⁵. Wartość tych praw również nie zostanie zaliczona na cenę nabycia³⁶.

Z trzecią sytuacją mamy do czynienia, jeżeli nie są spełnione przesłanki określone w obu wyżej wskazanych przypadkach – czyli chodzi o prawa wpisane do księgi wieczystej lub zbioru dokumentów albo zgłoszone najpóźniej przed terminem licytacji, jeżeli zgłoszenie lub ujawnienie praw dotyczy nieruchomości obciążonej hipoteką czy hipotekami, lub ujawnionym prawom nie przysługuje pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami. Konieczne jest wtedy spełnienie innej przesłanki alternatywnej w stosunku do już omówionych, mającej charakter ekonomiczny, wymagającej zbadania, czy prawo użytkowania, służebności, czy prawo dożywotnika znajdują pełne pokrycie w cenie nabycia³⁷, czyli czy prawa te zostałyby zaspokojone w planie podziału z ceny nabycia, przy uwzględnieniu wszystkich należności, którym zgodnie z art. 1025 k.p.c. przysługuje pierwszeństwo przy podziale. W tym wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia, czyli cena nabycia zostaje obniżona o wartość tych praw, o czym rozstrzygnie sąd w planie podziału. W praktyce będzie to prowadziło do zwrotu części uiszczonej przez nabywcę kwoty³⁸. W wypadku częściowego tylko pokrycia prawa te wygasają, a na ich miejsce powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia według reguł określonych w art. 1025 i 1026 k.p.c.³⁹

Jeżeli wartość praw nie podlega zaliczeniu na cenę nabycia, czyli w przypadku pierwszym i drugim (stan taki istnieje, gdy nieruchomość nie jest w ogóle obciążona hipoteką lub prawa utrzymywane korzystają z pierwszeństwa) wartość praw podlegających utrzymaniu na nieruchomości należy uwzględnić przy sporządzaniu oszacowania, wtedy gdy nie ma wątpliwości, że skutkiem obniżenia ceny oszacowania nie pozostaną bez pokrycia prawa korzystające z pierwszeństwa przed prawami utrzymanymi w mocy. W takiej sytuacji przy ustalaniu ceny wywołania trzeba odliczyć wartość praw bezwzględnie utrzymywanych w mocy⁴⁰.

Do praw i roszczeń osobistych, o których mowa w art. 16 ust. 2 u.k.w.h., należy, jak wskazano wyżej, również zakaz zbywania i obciążania nieruchomości przewidziany w art. 292 k.p.k. Jest to środek zabezpieczający przewidziany w postępowaniu karnym, orzekany w celu zabezpieczenia grożącej podejrza-

³⁵ H. Pietrkowski, *op. cit.*, s. 529.

³⁶ H. Langa-Bieszki, *op. cit.*, s. 945.

³⁷ H. Pietrkowski, *op. cit.*, s. 529.

³⁸ H. Langa-Bieszki, *op. cit.*, s. 946.

³⁹ *Ibidem*, s. 945; również Sąd Najwyższy w postanowieniu z 16 kwietnia 2009 r., I CSK 478/08 podkreślił, iż treść przepisu art. 1000 § 3 k.p.c., jego funkcja i okoliczności wprowadzenia w życie wskazują na brak dostatecznych podstaw do przyjęcia jakoby uprawnieni w każdym wypadku musieli tracić swoje prawa i zaspokajać ich wartość z sumy uzyskanej z egzekucji.

⁴⁰ M. Tyczka [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej Kodeksu postępowania cywilnego*, red. E. Wengerek, Warszawa 1998, s. 587–588.

mu lub oskarżonemu kary przepadku, o której mowa w art. 39 ust. 4 oraz art. 44 i 45 k.k. Zakaz ten z mocy ustawy podlega ujawnieniu w księdze wieczystej, a w przypadku jej braku w zbiorze dokumentów jest to obciążenie nieruchomości wynikające z publicznoprawnych uprawnień państwa do zagwarantowania egzekucji wyroku sądowego wydanego w postępowaniu karnym, którego ze względu na charakter tego zakazu nie można uznać ani za prawo, ani za roszczenie osobiste Skarbu Państwa w rozumieniu przepisu art. 1000 k.p.c. W związku z czym do tego zakazu przepisy art. 1000 i 1003 k.p.c. nie mają zastosowania⁴¹. Nabywca nieruchomości musi się liczyć zatem z możliwością orzeczenia względem niego przepadku nabytej nieruchomości, choć w toczącym się postępowaniu karnym nie ma żadnych praw, nie może wnosić o uchylenie zakazu zbywania ani o zmianę orzeczonego sposobu zabezpieczenia⁴². Stanowisko Sądu Najwyższego zostało poddane krytyce w doktrynie, która postuluje, by ustawodawca w przepisach regulujących zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości jako sposób zabezpieczenia (art. 292 k.p.k. i art. 747 pkt 3 k.p.c.) wyraźnie zastrzegł, że zakaz ten dotyczy także egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości⁴³.

W księdze wieczystej w przypadku, gdy przedmiotem postępowania jest udział w nieruchomości, można ujawnić też roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników i roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności. Roszczenia te nie mogą być uznane za osobiste, związane są one bowiem bezpośrednio z udziałem w nieruchomości, a nie z osobą właściciela. W związku z tym w przypadku ujawnienia wskazanych roszczeń należy stosować przepis art. 221 k.c., zgodnie z którym czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się o nich dowiedzieć. To samo dotyczy wypadku, gdy sposób korzystania z rzeczy został ustalony w orzeczeniu sądowym⁴⁴.

Wpływ przysądzenia własności na najem i dzierżawę

Z art. 1002 k.p.c., który ma charakter bezwzględnie obowiązujący⁴⁵, wynika, iż nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy. Tym samym ustawodawca przesądził kwestię stosowania

⁴¹ Postanowienie SN z 7 maja 2009 r., IV CSK 567/08, OSNC 2010/3/42.

⁴² O. Leśniak, *op. cit.*, s. 329.

⁴³ M. Krakowiak, *op. cit.*, s. 1126.

⁴⁴ O. Leśniak, *op. cit.*, s. 327–328.

⁴⁵ H. Langa-Bieszki, *op. cit.*, s. 948.

zasady ogólnej wynikającej z prawa materialnego, tj. art. 678 i art. 694 k.c., zgodnie z którą w razie zbycia rzeczy wynajętej lub wdzierżawionej nabywca wstępuje w stosunek najmu lub dzierżawy. Nabywca wstępuje w prawa dłużnika z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, bez potrzeby wydawania w tym zakresie decyzji przez sąd⁴⁶. Należy podkreślić, że art. 1002 k.p.c. dotyczy wyłącznie umów najmu i dzierżawy nieruchomości, nie zaś innych umów stanowiących podstawę korzystania z nieruchomości (np. umowa użyczenia)⁴⁷.

Oczywiście regulacja art. 1002 k.p.c. odnosi się do umów najmu czy dzierżawy zawartych przed zajęciem nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 930 § 4 k.p.c. oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę jest bezskuteczne względem nabywcy nieruchomości w egzekucji.

W stanie prawnym obowiązującym do 3 maja 2012 r. nabywca nieruchomości nie miał w ogóle możliwości rozwiązania umów najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony. Wobec tego potencjalni nabywcy rezygnowali z udziału w licytacji wynajętej lub wdzierżawionej nieruchomości, gdyż jej nabycie nie miało dla nich znaczenia gospodarczego. Ustawodawca uznał, że była to jedna z istotnych przyczyn obniżających efektywność postępowania egzekucyjnego z nieruchomości⁴⁸ i dlatego w wyniku nowelizacji z 16 września 2011 r.⁴⁹ w komentowanym artykule dodano zd. 2, co prawo nabywcy wypowiedzania umowy najmu i dzierżawy, chociażby została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana. To zastrzeżenie prawa nabywcy zostało wprowadzone z uwagi na treść art. 678 § 2 k.c., zgodnie z którym uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu, a przez art. 694 k.c. także umowy dzierżawy, nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu (dzierżawy) została zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana.

Wprowadzone rozwiązanie miało podnieść skuteczność egzekucji z nieruchomości. W obecnie obowiązującym stanie prawnym nabywca uzyskał prawo do wypowiedzenia umów najmu zawartych na czas oznaczony, ale dłuższy niż 2 lata. Nabywca może wypowiedzieć taką umowę w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Okres wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje krótszego terminu, wynosi rok. Nie ma przy tym znaczenia okres, jaki umowa już trwała. W dalszym ciągu problemem są umowy zawarte na okres nieznacznie krótszy niż 24 miesiące przy długim, 12-miesięcznym, okresie wypowiedzenia⁵⁰.

⁴⁶ *Ibidem*.

⁴⁷ M. Krakowiak, *op. cit.*, s. 1128.

⁴⁸ Uzasadnienie do projektu ustawy, druk sejmowy nr 4332.

⁴⁹ Ustawa z 16 września 2011 r., Dz.U., nr 233, poz. 1381.

⁵⁰ P. Gil [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, red. E. Marszałkowska-Krześ, wersja internetowa, art. 1002, nb 4.

Wypowiedzenie ma charakter oświadczenia woli kształtującego prawo, jest to czynność powodująca wygaśnięcie stosunku najmu czy dzierżawy. Może ono być dokonane w każdej formie, również przez czynność procesową⁵¹. W braku szczególnego uregulowania, wychodząc od ogólnej (przewidzianej w art. 61 § 1 k.c.) zasady – zgodnie z którą oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią – należy wskazać, że najemca albo dzierżawca powinien otrzymać oświadczenie o wypowiedzeniu w terminie miesiąca od przysądzenia prawa własności⁵².

Powstaje kwestia, do których stosunków prawnych należy stosować nowelizację. Przepisy wprowadzające ustawę nowelizującą tego problemu nie regulują. Nie sposób bowiem tych stosunków prawych wyznaczać kierując się brzmieniem art. 9 ust. 1 ustawy z 16 września 2011 r., z którego wynika, że przepisy ustawy nowelizującej stosuje się do postępowań wszczętych po dniu jej wejścia w życie. Trzeba w tym zakresie sięgnąć do przepisów normujących zagadnienia międzyczasowe materialnoprawne i należy przyjąć, że przepis może mieć zastosowanie do umów zawartych na podstawie nowego stanu prawnego⁵³.

Artykuł 1002 k.p.c. nie ma zastosowania do dzierżawy udziałów we współwłasności nieruchomości. W uchwale z 28 sierpnia 2008 r.⁵⁴ Sąd Najwyższy stwierdził, iż przysądzenie własności nieruchomości powoduje wygaśnięcie dzierżawy praw w postaci dzierżawy udziałów we współwłasności nieruchomości. W uzasadnieniu uchwały wskazano co prawda, iż art. 1002 k.p.c. nie określa jednoznacznie, czy dotyczy dzierżawy nieruchomości, czy również dzierżawy udziałów we współwłasności, jednak Sąd Najwyższy uznał za właściwą zawężającą interpretację art. 1002 k.p.c. stanowiącego wyjątek od zasady nabycia własności nieruchomości bez jakichkolwiek obciążeń i przyjął, że art. 1002 k.p.c. reguluje skutki egzekucyjnego nabycia własności nieruchomości, która była przedmiotem najmu i dzierżawy i nie może być stosowany – w braku przepisów szczególnych – do egzekucji z innych rzeczy i praw. Artykuł 1002 został bowiem ulokowany wśród przepisów regulujących egzekucję z nieruchomości, co wskazuje na powiązanie określonych w nim skutków z dzierżawą nieruchomości, a nie praw. Zdaniem Sądu Najwyższego za zawężającym interpretowaniem art. 1002 k.p.c. przemawia też wzgląd na cel postępowania egzekucyjnego, ukierunkowanego na zaspokojenie wierzyciela, podczas gdy utrzymanie praw na zbywanej nieruchomości zmniejsza jej atrakcyjność i nie pozostaje bez wpływu

⁵¹ H. Langa-Bieszki, *op. cit.*, s. 949.

⁵² J. Wszolek, *Najem i dzierżawa po nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego*, „Nieruchomości” 2012, s. 16–20.

⁵³ M. Romańska, O. Leśniak, *op. cit.*, s. 988.

⁵⁴ Uchwała SN z 28 sierpnia 2008 r., III CZP 61/08, OSNC 2009/7–8/111.

na efektywność egzekucji. Ochrona praw dzierżawcy nie może podważać ani w istotny sposób ograniczać ogólnej idei ochrony wierzyciela. Nie ma też podstaw do jednakowego traktowania dzierżawcy nieruchomości, uprawnionego – zazwyczaj – do korzystania z niej i pobierania pożytków i dzierżawcy praw, niemającego prawa do korzystania z rzeczy, nieposiadającego jej, a pobierającego jedynie pożytki, jakie to prawo przynosi.

Wykreślenie wpisów w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów

Wykreślenie w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów wszelkich praw, które obciążały nieruchomość, może nastąpić tylko na wniosek nabywcy⁵⁵. Z tym, że nie należy sformułowania zawartego w art. 1003 § 1 k.p.c. „wykreślenie w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów” traktować dosłownie, gdyż wykreślenie możliwe jest tylko w księdze wieczystej, przy czym stanowi ono wpis (tak art. 676⁸ § 7 k.p.c.), natomiast nie jest możliwe wykreślenie w zbiorze dokumentów, a jedynie złożenie dalszego dokumentu, stanowiącego podstawę zmiany lub wygaśnięcia praw wynikających z dokumentów poprzednio złożonych⁵⁶.

Zgodnie z art. 1003 § 2 k.p.c. na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie całej ceny nabycia gotówką. Gdy nabywca zapłacił całą cenę gotówką, a w treści postanowienia brak tego stwierdzenia, nie ma podstaw do wykreślenia hipoteki, co jest uzasadnione ograniczoną kognicją sądu wieczystoksięgowego, a oznacza, że sąd jest związany treścią postanowienia o przysądzeniu. W takiej sytuacji pozostaje możliwość uzupełnienia treści postanowienia w trybie art. 351 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.⁵⁷ przy spełnieniu warunków określonych w tych przepisach. Jeśli nabywca zaliczył własną wierzytelność na poczet ceny nabycia, o czym stanowi art. 968 k.p.c., postanowienie o przysądzeniu własności nie stanowi wystarczającej podstawy do wykreślenia hipotek, podstawą wykreślenia hipotek może być w takim wypadku tylko prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji⁵⁸.

Podstawą do wykreślenia praw innych niż hipoteki jest zgodnie z art. 1003 § 1 k.p.c. postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Dopiero z planu wynika bowiem, które z obciążających

⁵⁵ M. Romańska, O. Leśniak, *op. cit.*, s. 989.

⁵⁶ B. Dobrzański, *op. cit.*, s. 1302–1303.

⁵⁷ H. Langa-Bieszki, *op. cit.*, s. 951.

⁵⁸ A. Oleszko, *Pytania i odpowiedzi – wyjaśnienie*, „Rejent” 2000, nr 10, s. 104.

nieruchomość praw wygasają. Zgodnie bowiem z art. 1024 § 1 pkt 5 w planie podziału, którego sporządzenie jest obligatoryjne w każdym przypadku, należy wymienić prawa ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentów do zbioru, które wygasły na skutek przysądzenia własności.

Dokumenty, o których mowa w art. 1003 k.p.c., stanowią dokumenty urzędowe w rozumieniu art. 244 k.p.c., które są podstawą wykreślenia hipotek i innych praw ujawnionych w księdze wieczystej. Brak takiego dokumentu przesądza o niemożności uwzględnienia wniosku o wykreślenie prawa i to również, gdy z innych okoliczności niż wynikające z treści wniosku dołączonych dokumentów i treści księgi wieczystej mogłoby wynikać, że prawo wygasło lub nie powstało. W postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis sąd tych innych okoliczności nie rozważa. W szczególności nie rozstrzyga sporów, nie ocenia podstaw ani skutków ewentualnego wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych związanej ze wzmianką ani nie dokonuje ustaleń co do rzeczywistego stanu nieruchomości w zakresie prawa, którego wpis dotyczy. W razie braku dokumentów, o których mowa w art. 1003 k.p.c., podstawą wykreślenia może być wyrok uwzględniający powództwo o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym⁵⁹.

Podsumowanie

Jak wynika z omówionych wyżej przepisów, z uwagi na doniosłość skutków, jakie niesie ze sobą uprawomocnienie się postanowienia o przysądzeniu własności z uwagi na wpływ tego faktu na prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości, prawidłowe zredagowanie postanowienia o przysądzeniu własności, określenie daty prawomocności wskazanego postanowienia, a także prawidłowe wymienienie w planie podziału praw, które wygasły wskutek przysądzenia własności, ma istotne znaczenie i służy ochronie praw nabywcy nieruchomości na licytacji prowadzonej w trybie przepisów o egzekucji sądowej z nieruchomości.

Bibliografia

- Dobrzański B. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. II, red. Z. Reisch, W. Siedlecki, Warszawa 1969.
- Flaga-Gieruszyńska K. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Zieliński, Warszawa 2015.

⁵⁹ Postanowienie SN z 4 lutego 2004 r., I CK 543/03, LEX nr 453679; postanowienie SN z 19 lipca 2006 r., I CSK 141/06, LEX nr 385599.

- Gil P. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. E. Marszałkowska-Krześ, Legalis. Krakowiak M., *Kodeks postępowania cywilnego*, t. II: *Komentarz*, red. J. Jankowski, Warszawa 2015.
- Kunicki I., *Podział sumy uzyskanej z egzekucji*, Sopot 1999.
- Langa-Bieszki H. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek, Currenda 2013.
- Leśniak O., *Egzekucja z nieruchomości*, Warszawa 2016.
- Oleszko A., *Pytania i odpowiedzi – wyjaśnienie*, „Rejent” 2000, nr 10.
- Pietrkowski H. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, red. T. Erciński, Warszawa 2009.
- Rakoczy B. *Slużebność przesyłu w praktyce*, Warszawa 2012.
- Romańska M., Leśniak O., *Sądowe Komentarze Tematyczne. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2013.
- Strus-Wołos M., *Ustawowe prawo pierwokupu a sprzedaż w postępowaniu upadłościowym*, „Palestra” 1999, nr 7–8.
- Tyczka M. [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej Kodeksu postępowania cywilnego*, red. E. Wengerek, Warszawa 1998.
- Wengerek E. [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części II i III k.p.c.*, red. M. Romańska, Warszawa 2009.
- Wszolek J., *Najem i dzierżawa po nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego*, „Nieruchomości” 2012, lipiec.
- Zedler F., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, t. IV, Toruń 1995.

Streszczenie

W artykule omówiono zasady nabycia nieruchomości na licytacji prowadzonej w trybie przepisów o egzekucji sądowej z nieruchomości i przedstawiono wpływ przysądzenia własności na prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości, wskazując na materialnoprawne skutki uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności co do praw ciężących na zbytej w toku egzekucji nieruchomości, jak i roszczeń osobistych, które zabezpieczone zostały poprzez ujawnienie w księdze wieczystej.

Punktem wyjścia do rozważań było omówienie generalnej zasady stanowiącej, że z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości, wskazano, jakie prawa wygasają i jakie uprawnienie przysługuje wierzycielom tych praw w ich miejsce. Przedstawiono również, jakie prawa nie wygasają pomimo uprawomocnienia postanowienia o przysądzeniu własności, warunki, które muszą zostać spełnione, by prawa te zostały utrzymane i wpływ utrzymania tych praw na wartość nieruchomości, a w konsekwencji na cenę nabycia.

Kolejną kwestią omówioną jest wpływ przysądzenia własności na najem i dzierżawę, w tym zmiana stanu prawnego dokonana w wyniku nowelizacji z 16 września 2011 r., z wyjaśnieniem, do jakich umów ma zastosowanie. Przedstawiono również tryb postępowania w przedmiocie wykreślenia w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów wszelkich praw, które obciążały nieruchomość. W podsumowaniu wskazano na doniosłość skutków, jakie niesie ze sobą uprawomocnienie się postanowienia o przysądzeniu własności i stąd wagę prawidłowego zredagowania postanowienia i określenia daty jego prawomocności.

Słowa kluczowe: przysądzenie własności, prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości, wykreślenie praw z księgi wieczystej

INFLUENCE OF ADJUDICATION OF OWNERSHIP ON PERSONAL RIGHTS AND CLAIMS REGARDING THE PROPERTY

Summary

In the article there have been discussed rules regarding the acquisition of real property by an auction run according to the court enforcement proceedings. The influence of adjudication of ownership on personal rights and claims regarding the property has been shown indicating substantive consequences of a valid court order regarding adjudication of ownership influencing both personal rights regarding the property which has been sold in the course of the enforcement and personal claims which have been secured by disclosing in the land and mortgage register.

The starting point for consideration was presenting a general rule saying that all the rights and consequences of personal rights and claims disclosure regarding the property expire upon validation of court order regarding adjudication of ownership. It has been indicated which rights do expire and which ones the creditors are entitled to instead. Moreover, there have been presented the rights which do not expire despite a valid court order regarding adjudication of ownership, conditions which must be fulfilled so that these rights can be maintained and the influence of maintaining these rights on the value of the property and then on the purchase price.

The next issue which has been discussed in the article was the influence of adjudication of ownership on lease and tenancy, including the change in the legal form resulting from the amendment dated 16 September 2011, accompanied by an explanation which agreements it applies. What has been also presented is the procedure regarding removal of all the rights concerning the property from land and mortgage register or a set of documents.

In the summary there has been indicated the importance of consequences resulting from a valid court order regarding adjudication of ownership and the significance of proper order drafting and determining its validity date.

Keywords: adjudication of ownership, personal rights and claims regarding the property, rights removal from the land and mortgage register