
Zbycie nieruchomości w toku egzekucji i jego skutki w zakresie zarządu nieruchomości

Wprowadzenie

Przedmiotem niniejszego opracowania są zagadnienia związane z zarządem nieruchomością zajętą w toku postępowania egzekucyjnego oraz zbyciem nieruchomości w trakcie egzekucji. Na szczególną uwagę zasługuje tu art. 931 kpc¹, który stanowi w §1, że zajęta nieruchomość pozostawia się w zarządzie dłużnika, do którego stosuje się wówczas przepisy o zarządcy. Przepis ten zasadniczo nie nasuwa wątpliwości interpretacyjnych, o ile mamy do czynienia z sytuacją, gdy właścicielem nieruchomości i dłużnikiem w postępowaniu egzekucyjnym przez cały czas jego trwania jest jedna i ta sama osoba. Problemy mogą powstać w sytuacji, gdy nastąpi zbycie nieruchomości w toku egzekucji, które jest dopuszczalne, jednak w myśl art. 930 §1 kpc nie ma ono wpływu na dalszy bieg postępowania. Mogą w tym przypadku pojawić się problemy z faktycznym wykonywaniem zarządu nieruchomością. Uprawnienia, które przysługują nabywcy z tytułu prawa własności, mogą bowiem kolidować z uprawnieniami zbywcy – dłużnika, w związku z prowadzonym przeciwko niemu postępowaniem egzekucyjnym. Kolejny problem może powstać w sytuacji, gdy po zbyciu nieruchomości postępowanie egzekucyjne zostanie wszczęte także przeciwko nabywcy nieruchomości i w związku z tym stanie się on dłużnikiem. Przepisy ustawy wyraźnie wskazują, że zarząd przysługuje dłużnikowi. W takiej sytuacji będziemy mieli jednak do czynienia z dwoma dłużnikami, zaś istniejące przepisy nie rozstrzygają jednoznacznie, który z nich z mocy ustawy powinien sprawować zarząd nieruchomością. W poniższych rozważaniach podjęto próbę analizy wymienionych problemów i wskazano różne warianty możliwych rozwiązań. W postępowaniu egzekucyjnym (zwłaszcza dotyczącym nieruchomości) bardzo ważne jest bowiem zapewnienie jego sprawnego i skutecznego przebiegu, a także ochrony interesów stron tego postępowania (zarówno wierzyciela, jak i dłużnika). Powstanie sporu o to, kto jest zarządcą może skomplikować zarówno przebieg postępowania, jak również spowodować, że powstaną trudności z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym do zakończenia egzekucji. Stąd też celowe wydaje się zwrócenie uwagi na praktyczne problemy z interpretacją wymienionych przepisów a także wskazanie możliwych rozwiązań.

¹Ustawa z dn.17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego Dz.U. 1964 nr 43 poz.296 z późn. zm.

2. Zarząd zajętej nieruchomości – uwagi ogólne

Instytucja zarządu jest uregulowana w art. 931 kpc, który stanowi między innymi, że zajęta nieruchomość pozostawia się w zarządzie dłużnika, do którego stosuje się wówczas przepisy o zarządcy. Powyższy przepis przewiduje także m.in. możliwość odjęcia dłużnikowi zarządu i ustanowienia przez sąd innego zarządcy w sytuacji, gdy wymaga tego prawidłowe sprawowanie zarządu. Ze względu jednak na cel i ramy niniejszych rozważań, przedmiotem naszego zainteresowania będzie zarząd, który z mocy ustawy przysługuje dłużnikowi.

Jak wynika z wymienionego przepisu, na nieruchomości z chwilą zajęcia powstaje z mocy prawa zarząd. Zasadą jest pozostawienie nieruchomości w zarządzie dłużnika - powstaje on z mocy prawa z chwilą zajęcia nieruchomości. Sam zatem fakt zajęcia nieruchomości skutkuje powstaniem obowiązku sprawowania zarządu nieruchomością przez dłużnika².

Art. 925 kpc określa chwilę, z którą następują skutki zajęcia nieruchomości. Ustawodawca nie oznaczył jednego takiego momentu, ale wskazał na trzy możliwe sytuacje, w których powstają skutki zajęcia w odniesieniu do różnie oznaczonych kategorii osób. W stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty długu, a najpóźniej w dacie, w której nastąpi wpis do księgi wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji. Przez doręczenie dłużnikowi wezwania należy rozumieć zarówno moment faktycznego doręczenia wezwania do rąk dłużnika, jak i moment, w którym powstają skutki doręczeń zastępczych. Wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości do księgi wieczystej wywołuje skutki erga omnes, a zatem także wobec osób trzecich, przy czym wpis ten ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o jego dokonanie. W stosunku do każdego, kto powziął wiadomość o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, a zatem dłużnika, uczestników lub osób trzecich, skutki zajęcia powstają właśnie z tą chwilą, choćby nie nastąpiło jeszcze doręczenie dłużnikowi wezwania do zapłaty długu, ani też wpis ostrzeżenia do księgi wieczystej. Obojętne jest przy tym źródło, z którego pochodzi informacja o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.³

Do obowiązków zarządcy należy prowadzenie bieżących spraw nieruchomości zgodnie z charakterem nieruchomości i zasadami prawidłowej gospodarki. Uprawnienia i obowiązki zarządcy zostały uregulowane w art. 934-941 kpc. Obowiązkiem komornika jest pouczenie dłużnika o zakresie zarządu i związanych z zarządem uprawnieniach i obowiązkach.

Tym samym dłużnik już od chwili zajęcia musi zarządzać nieruchomością w sposób zgodny z przepisami. Nieruchomość pozostaje w zarządzie dłużnika do chwili prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności, oddania nieruchomości nabywcy licytacyjnemu lub do chwili odebrania mu zarządu. Dłużnik nie może odmówić sprawowania zarządu nad

²G. Julke, Egzekucja z nieruchomości, Sopot 2006, s.135

³M. Romańska [w:] M. Romańska, O. Leśniak Postępowanie egzekucyjne i Zabezpieczające Komentarz pod red. J. Ignaczewskiego C.H. Beck Warszawa 2014 s. 321

nieruchomością, może jedynie wnioskować o zwolnienie go z tego obowiązku i powierzenie zarządu innej osobie.⁴ Dłużnik sprawuje jednak zarząd aż do czasu wyznaczenia innej osoby - nieruchomość nie może zostać pozostawiona bez zarządu.

Wprowadzenie instytucji zarządu zajętej nieruchomości jest jednym ze środków mających zapewnić sprawne i skuteczne przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego.⁵ Zarząd zajętej nieruchomości jest instytucją przejściową pomiędzy zajęciem nieruchomości a jej sprzedażą. Powstanie zarządu jest jedną z procesowych konsekwencji zajęcia nieruchomości. Jest skutkiem zajęcia nieruchomości zarówno w tym sensie, że stanowi jego dalsze, logiczne następstwo, jak również w tym znaczeniu, że powoduje powstanie określonych następstw w możliwości rozporządzania nieruchomością i związanymi z nią prawami przez dłużnika stającego się jej zarządcą.⁶

Celem ustanowienia zarządu nad nieruchomością po jej zajęciu jest zabezpieczenie prawidłowego toku egzekucji. Instytucja ta została wprowadzona po to, aby utrzymać nieruchomość w niepogorszonej formie, tym samym nie pokrzywdzić wierzycieli.⁷ Zarząd ten wykonywany jest nie tyle dla ochrony praw właściciela nieruchomości – dłużnika, co dla ochrony jego majątku w interesie oczekujących zaspokojenia wierzycieli.⁸ Jest jednym z narzędzi, które zabezpieczają prawidłowe prowadzenie egzekucji.

Zarządca działa w imieniu własnym i własnym interesie. Dłużnik sprawujący zarząd winien być bowiem zainteresowany prawidłowym zarządem nieruchomości w celu uniknięcia jej zubożenia, a także uzyskaniem dochodu z nieruchomości oraz uniknięciem odpowiedzialności odszkodowawczej⁹. „Prawidłowe wykonywanie nadzoru przez dłużnika lub innego zarządcę jest niezmiernie ważne z punktu widzenia interesów uczestników postępowania egzekucyjnego. Wydaje się zatem, że wzmożona winna zostać kontrola nad tymi czynnościami.[...] Tylko bowiem zawczasu podjęte działania mogą doprowadzić do uniknięcia nieprawidłowości i zapewnić prawidłowy bieg postępowania egzekucyjnego.”¹⁰ Jednym ze środków (w praktyce niebył często stosowanych) mających zapewnić prawidłowy zarząd zajętej nieruchomości jest możliwość odjęcia dłużnikowi zarządu przez sąd i ustanowienie innego zarządcy. Jednak zdarzają się sytuacje, w których może powstać wątpliwość, kto jest zarządcą zajętej nieruchomości, co dodatkowo utrudni procedurę zmiany zarządcy. Problem taki może powstać w przypadku zbycia

⁴..P. Biezuński [w:] P. Biezuński, M. Biezuński. Egzekucja z nieruchomości. Zagadnienia teorii i praktyki. Warszawa 2010, s. 60

⁵J. Świeczkowski, Ustanowienie zarządcy po zajęciu wierzytelności i innych praw majątkowych w postępowaniu egzekucyjnym, PE 2000 r; nr 5 s.68

⁶R. Kowalkowski Zarząd zajętej nieruchomości, Problemy Egzekucji Sądowej nr 5, Sopot 1994, s. 52

⁷P. Biezuński [w:] P. Biezuński, M. Biezuński. Egzekucja z nieruchomości....s.60

⁸M. Romańska [w:] M. Romańska, O. Leśniak Postępowanie egzekucyjne..., dz. cyt. s. 773

⁹G. Julke Egzekucja ..., dz. cyt s. 133-134

¹⁰ G. Julke, Zarząd nieruchomością w toku postępowania egzekucyjnego, Przegląd Postępowania Egzekucyjnego 2007, nr 10-11, s.101

przedmiotowej nieruchomości, zwłaszcza, gdy w przeciwko nabywcy zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne.

3. Zbycie zajętej nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego

Należy podkreślić, że często pomiędzy chwilą powstania zarządu, aż do jego wygaśnięcia w wyniku uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności lub wydania nieruchomości nabywcy licytacyjnemu upływa sporo czasu, w którym może zajść wiele zmian w stanie prawnym nieruchomości. Zajęcie, wywołując doniosłe skutki dla stanu prawnego nieruchomości, zarówno w sferze prawa procesowego, jak i materialnego, w żadnym wypadku nie pozbawia dłużnika przysługującego mu prawa własności do przedmiotu egzekucji. Do momentu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości dłużnik pozostaje jej właścicielem. Zajęcie wywiera jednak pewien wpływ na zakres uprawnień właścicielskich dłużnika. Kodeks postępowania cywilnego, mając na względzie ochronę interesów wierzyciela, zawiera uregulowania, których celem jest niedopuszczenie do sytuacji, kiedy dłużnik, wykorzystując przysługujące mu nadal prawo własności, podejmowałby wobec nieruchomości oraz rzeczy i praw razem z nią zajętych działania, które skutkowałyby uszczupleniem lub zupełnym udaremnieniem zaspokojenia wierzyciela.¹¹ Kwestia dopuszczalności zbycia lub obciążenia zajętej nieruchomości została uregulowana w art.930 kpc, który stanowi: „§ 1. Rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. § 2. Rozporządzenia przedmiotami podlegającymi zajęciu razem z nieruchomością po ich zajęciu są nieważne. Nie dotyczy to rozporządzeń zarządcy nieruchomości w zakresie jego ustawowych uprawnień. § 3. Obciążenie nieruchomości przez dłużnika po jej zajęciu oraz rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym jest nieważne. W razie wpisania hipoteki przymusowej po zajęciu nieruchomości zabezpieczona nią wierzytelność nie korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przewidzianego dla należności zabezpieczonych hipotecznie.

§ 4. Oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę jest bezskuteczne wobec nabywcy nieruchomości w egzekucji.”

Na szczególną uwagę zasługuje §1 wymienionego przepisu, z którego wynika, że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie.

Ze względu na treść §3 wymienionego przepisu można wnioskować, że ustawodawca pojęcie „rozporządzenie” rozumie wyłącznie jako zbycie zajętej nieruchomości, a więc przeniesienie jej

¹¹M. Pawlewska Zbycie i obciążenie nieruchomości zajętej w toku sądowego postępowania egzekucyjnego Rejent 2011 nr 11, s. 22

własności na inną osobę.¹² Interpretacja taka wydaje się właściwa, w związku z tym, że wspomniany przepis w brzmieniu obowiązującym przed jego zmianą, dokonaną ustawą z dnia 2 lipca 2004 r o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego i niektórych innych ustaw, która weszła w życie w dniu 5 lutego 2005 r, nie zawierał §3. Wcześniej, zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie, pod pojęciem „rozporządzenie” zawartym w tym przepisie rozumiano zarówno zbycie, jaki obciążenie nieruchomości.

Przedstawione uregulowanie stanowi mechanizm chroniący wierzyciela przed niewłaściwym postępowaniem dłużnika. Ten bowiem, będąc właścicielem nieruchomości aż do czasu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, może próbować dokonać jej zbycia czy też w inny sposób utrudnić egzekucję, bądź doprowadzić do sytuacji, w której pomimo jej skutecznego przeprowadzenia wierzyciel nie uzyska zaspokojenia w takim stopniu, w jakim mógłby, gdyby nie określone działania dłużnika podjęte już po zajęciu nieruchomości.¹³

Z drugiej zaś strony, przepis respektuje co do zasady ogólną regułę, według której właściciel może zbyć należącą do niego rzecz.¹⁴

Oznacza to, że właściciel nieruchomości, z której prowadzona jest egzekucja, może zbyć nieruchomość po jej zajęciu i czynność taka z punktu widzenia prawa materialnego będzie ważna. Nastąpi zatem skuteczne przeniesienie własności. Jednakże postępowanie egzekucyjne toczyć się będzie dalej, tak jakby nie doszło do rozporządzenia nieruchomością, a zatem dla potrzeb postępowania egzekucyjnego przyjmuje się fikcję, iż to dłużnik, a nie nabywca nieruchomości jest właścicielem.¹⁵ Mamy tu zatem do czynienia z sytuacją, kiedy określone zdarzenie prawne wywołuje odmienne skutki w zakresie prawa materialnego i prawa procesowego. W przypadku zbycia nieruchomości w toku egzekucji postępowanie toczy się tak, jak gdyby zbycie nieruchomości nie nastąpiło. Egzekucja toczy się przeciwko dłużnikowi, który uważany jest za właściciela mimo ziszczenia się skutku rzeczowego umowy w postaci przejścia prawa własności na nabywcę¹⁶

Przewidziany w art. 930 §1 kpc materialnoprawny skutek dokonanego po zajęciu rozporządzenia rzeczą, wyrażający się bezskutecznością względną czynności prawnej oznacza tyle, że umowa przeniesienia własności zajętej nieruchomości między zbywcą (dłużnikiem) a osobą trzecią jest ważna, ale bezskuteczna w stosunku do wierzycieli, którzy wszczęli

¹²Tamże, s.23

¹³P. Borkowski Skuteczność orzeczeń sądowych przenoszących własność nieruchomości po jej zajęciu Przegląd Prawa Egzekucyjnego nr 3-6, 2012 s.69-70

¹⁴Tamże, s.70

¹⁵G. Julke Egzekucja..., dz.cyt., s. 126

¹⁶M. Romańska [w:] M. Romańska, O. Leśniak Postępowanie egzekucyjne..., dz. cyt s. 326

egzekucję.¹⁷ Wspomniany przepis jest wyrazem zasady stabilizacji postępowania, która obowiązuje także na etapie postępowania egzekucyjnego.¹⁸

Zbycie nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego nie jest czynnością nieważną, lecz bezskuteczną dla toczącej się egzekucji w tym znaczeniu, że nie wpływa na jej dalszy bieg, a na potrzeby tej egzekucji nabycie uważa się za niebyłe, co oczywiście nie znaczy, że skutek prawnorzeczowy się nie zrealizował. Owa fikcja prawna bezskuteczności zbycia dotyczy tylko toczącej się egzekucji i pozwala na dalsze jej prowadzenie mimo zmiany właściciela przedmiotu, do którego egzekucję skierowano. Powoduje też, że – o ile w stosunku do nabywcy prawa poddanego egzekucji zajęcie było skuteczne – nie może on skutecznie domagać się jego wyłączenia spod egzekucji. Skutki zajęcia rozciągając się na nabywcę sprawiają, że zgodnie z art. 930 § 1 kpc, egzekucję w dalszym ciągu można skutecznie prowadzić mimo zmiany właściciela prawa poddanego egzekucji i utraty przymiotu właściciela przez dłużnika egzekwowanego.¹⁹ Przyjęty w tym przepisie skutek rozporządzenia zajętej nieruchomości pozwala więc egzekwującemu wierzycielowi, w stosunku do którego rozporządzenie jest bezskuteczne na kontynuowanie egzekucji w taki sposób, jakby do rozporządzenia nie doszło. Nabywca zajętej nieruchomości ma więc obowiązek znoszenia prowadzonej przez wierzyciela zbywcy egzekucji, nie ma zaś obowiązku zaspokojenia tego wierzyciela, gdyż nie jest jego dłużnikiem.²⁰

Jak można zauważyć, treść art. 930 § 1 kpc może nasuwać wiele wątpliwości interpretacyjnych. Ustawodawca używając określenia „rozporządzenie nieruchomości po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie” nie sprecyzował bowiem, co dokładnie należy rozumieć pod tym określeniem i jakie faktyczne skutki wywiera zbycie nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego. Nie ulega bowiem wątpliwości fakt, że takie zbycie musi wywołać pewne skutki dla tegoż postępowania, będziemy bowiem mieli do czynienia z co najmniej dwiema osobami, którym przysługuje prawo do tej nieruchomości. Zbywca nieruchomości, pomimo, że w sensie prawa materialnego nie będzie już właścicielem, pozostanie nim jednak z punktu widzenia prawa procesowego – na potrzeby postępowania egzekucyjnego przyjmuje się fikcję, że jest on nadal właścicielem. Nabywca nieruchomości będzie zaś właścicielem w sensie prawa materialnego. Co więcej, ustawodawca w dalszej części wspomnianego przepisu sam przyznał nabywcy prawo uczestniczenia w toczącym się postępowaniu w charakterze dłużnika, a czynności egzekucyjne są tak samo ważne w stosunku do dłużnika, jak i nabywcy.

Kwestia wzięcia udziału w egzekucji pozostawiona jest wyłącznie swobodnej decyzji nabywcy. Od jego woli zależy, czy wykorzysta przysługujące mu uprawnienie i będzie uczestniczył

¹⁷Wyr. SN z dn. 6 września 2013 r. V CSK 359/12 OSNC 2014/5/52

¹⁸Tak uchwała SN z dn. 16.12.2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010/6/84

¹⁹Wyr. SA w Gdańsku z d. 04.09. 2015 r. V Aca 937/14

²⁰Wyr. SN z dn. 06.09.2013 r. V CSK 359/12 OSNC 2014/5/52

w toczącym się postępowaniu, zmierzającym w istocie do pozbawienia go własności nieruchomości nabytej od dłużnika. Niewątpliwie nabywca jest osobą, która ma interes prawny w niedopuszczeniu do licytacji. Jego aktywny udział w sprawie ma znaczenie zwłaszcza w razie biernej postawy dłużnika, który po zbyciu nieruchomości może stracić zainteresowanie wynikiem prowadzonego postępowania.²¹

Wstąpienie przez nabywcę do egzekucji zależy od jego woli, co wynika wprost z art. 930 § 1 k.p.c. (nabywca "może uczestniczyć"). Komornik (sąd) nie ma zatem obowiązku wzywania nabywcy do udziału w postępowaniu w charakterze dłużnika, choćby powziął wiadomość o rozporządzeniu nieruchomością przez dłużnika na rzecz osoby trzeciej. Wstąpienie do postępowania nabywca zgłasza poprzez oświadczenie złożone komornikowi lub sądowi, w formie pisemnej lub ustnej (art. 760 § 1 k.p.c.). Nabywca, który wstąpił do postępowania, nie ma prawa do wytoczenia powództwa przeciwegzekucyjnego o zwolnienie spod egzekucji ani też opozycyjnego, opartego na zarzucie potrącenia jego osobistej wierzytelności wobec wierzyciela egzekwującego.²²

„Nabywca nieruchomości od momentu złożenia oświadczenia o przystąpieniu, uczestniczy w postępowaniu w charakterze dłużnika. Należy zatem zawiadamiać go o czynnościach egzekucyjnych- jest on uprawniony do dokonywania wszelkich czynności, które może dokonywać dłużnik. Może wnosić środki zaskarżenia (skargę na czynności komornika, w tym na opis i oszacowanie, zarzuty przeciwko planowi podziału sumy uzyskanej z egzekucji), składać wnioski w toku prowadzonego postępowania, na przykład wnieść przed zakończeniem opisu i oszacowania o wystawienie na licytację wydzielonej części nieruchomości, której cena wywołania wystarcza na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego (art. 946 kpc), lub wskazać podczas licytacji kolejność, w jakiej ma zostać przeprowadzony przetarg poszczególnych nieruchomości bądź ich części (art. 975 kpc). Generalnie sytuacja procesowa nabywcy jest pochodną sytuacji dłużnika. Ze sformułowania, że udział nabywcy w charakterze dłużnika nie wywiera żadnego wpływu na bieg egzekucji wynika wniosek, że nie może on przeciwstawiać się egzekucji, powołując się na własne osobiste prawa do wierzyciela – przykładowo nie będzie mógł skutecznie wytoczyć powództwa opozycyjnego opartego na potrąceniu jego osobistej wierzytelności wobec wierzyciela, nie może także korzystać ze środków obrony przysługujących osobie trzeciej w postępowaniu egzekucyjnymi. Niezależnie od tego, czy nabywca uczestniczy, czy nie w toczącym się postępowaniu, egzekucja z zajętej nieruchomości jest kontynuowana.”²³

²¹M. Pawlewska Zbycie... dz.cyt., s.28

²²G. Julke Egzekucja..., dz.cyt., s. 126

²³Tamże .s.29

4. Skutki zbycia zajętej nieruchomości w zakresie sprawowania zarządu

Jeżeli zatem nabywca wstępuje w sytuację dłużnika, to wymaga rozważenia, czy w zakresie praw dłużnika, w jakie wstępuje nabywca znajduje się również prawo zarządu zajętej nieruchomości. Art. 930 § 1 kpc daje nabywcy uprawnienie do uczestniczenia w postępowaniu w charakterze dłużnika. Można zatem wnioskować, że nabywcy, którego sytuacja jest pochodną uprawnień dłużnika, też może przysługiwać prawo zarządu nieruchomości. Nie jest to bowiem uprawnienie, które wynika z osobistego prawa nabywcy względem wierzyciela, lecz uprawnienie przysługujące z mocy ustawy dłużnikowi. Trudno jednak uznać takie rozwiązanie za właściwe. W takiej sytuacji mielibyśmy do czynienia z dwiema osobami, którym przysługiwałoby prawo zarządu tą samą nieruchomością. Jak można wnioskować, taki stan rzeczy nie byłby sprzyjający dla toczącego się postępowania egzekucyjnego. Mogłoby dochodzić do sytuacji, w których zarządcy podejmowaliby w stosunku do zajętej nieruchomości czynności, które są ze sobą sprzeczne. Należy też podkreślić, że z reguły pomiędzy tymi dwiema osobami będzie zachodził konflikt interesów, ponadto sprawowanie zarządu przez dwie osoby jednocześnie z pewnością wywołałoby pewne komplikacje i nie przyczyniłoby się do usprawnienia postępowania, a przecież celem, dla którego ustawodawca ustanowił zarząd zajętej nieruchomości i przyznał go dłużnikowi było wszakże zabezpieczenie prawidłowego toku egzekucji i zachowanie nieruchomości w stanie niepogorszonym.

Art. 931 § 1 kpc stanowi, że zajęta nieruchomość pozostawia się w zarządzie dłużnika. Należy zatem uznać, że w sytuacji, gdy nastąpi zbycie zajętej nieruchomości, zarządcą pozostaje nadal jej zbywca – dłużnik. Przepis bowiem jednoznacznie uzależnia prawo do sprawowania zarządu od faktu bycia dłużnikiem, przeciwko któremu prowadzone jest postępowanie, a nie od tego, kto jest właścicielem zajętej nieruchomości. Biorąc pod uwagę cel, w jakim ustanowiono instytucję zarządu określenie: „rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie” należy interpretować w taki sposób, że zbycie nieruchomości nie ma również wpływu na zarząd zajętej nieruchomości. Skoro pierwotnie zarząd przysługiwał dłużnikowi – zbywcy nieruchomości, to pomimo zbycia nieruchomości to on powinien pozostać zarządcą z mocy ustawy, a nabywca nieruchomości winien umożliwić dłużnikowi sprawowanie zarządu. Wskazać również trzeba, że wprowadzie nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika, ale jednak nie jest dłużnikiem - nie ma obowiązku zaspokojenia wierzyciela, na rzecz którego prowadzone jest postępowanie, ma jedynie obowiązek znoszenia egzekucji. Wydaje się, że z uwagi na cel, w jakim ustanowiono instytucję zarządu określenie: „rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie” należy interpretować w taki sposób, że zbycie nieruchomości nie ma również wpływu na zarząd zajętej nieruchomości. Skoro pierwotnie zarząd przysługiwał dłużnikowi – zbywcy nieruchomości, to pomimo zbycia

nieruchomości to on powinien pozostać zarządcą z mocy ustawy, a nabywca nieruchomości winien umożliwić dłużnikowi sprawowanie zarządu.

Sytuacja, w której inna osoba jest właścicielem, a inna zarządcą zajętej nieruchomości niewątpliwie prowadzi do pewnego konfliktu interesów. Zakres uprawnień przysługujących nabywcy w stosunku do nieruchomości, jako właściciela wynika z art. 140 k.c.²⁴: „W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą”. Przepisy ustawy to w omawianej sytuacji regulacje dotyczące zarządu zaję tą nieruchomością. Celem zarządu jest utrzymanie substancji podlegającej zarządowi w stanie niepogorszonym, a zatem do obowiązków zarządcy należy prowadzenie bieżących spraw nieruchomości zgodnie z jej charakterem i zasadami prawidłowej gospodarki. Zarządca ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw, które przy wykonywaniu zarządu okażą się konieczne. Skuteczność czynności zwykłego zarządu nie jest uzależniona od zgody stron postępowania, a sprzeciw stron nie wiąże zarządcy. W granicach zwykłego zarządu zarządca może pozywać i być pozywany. Samodzielność zarządcy w wykonywaniu obowiązków z art. 935 i 936 kpc wyłączona jest tylko w odniesieniu do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu²⁵. Wymienione uprawnienia zarządcy ograniczają prawo nabywcy do swobodnego dysponowania nieruchomością. Należy jednak mieć na uwadze, że nowy nabywca powinien wiedzieć, że do nieruchomości, którą nabywa prowadzona jest egzekucja i w związku z tym liczyć się z wynikającymi z tego konsekwencjami.

Jak widać pewna nieprecyzyjność w sformułowaniu przepisu art. 930 §1 kpc wywołuje wiele trudności w jego stosowaniu. Trudno określić zakres, w jakim rozporządzenie nieruchomości nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a w jakim jednak wywołuje skutki dla toczącego się postępowania. Nie można bowiem, w żaden sposób uznać, że zbycie nieruchomości nie wywrze na niej żadnego skutku. Już sam przepis dopuszcza w takiej sytuacji udział innej osoby – nabywcy w charakterze dłużnika. Nie sposób założyć, że udział tej osoby nie będzie miał wpływu na egzekucję. Powstaje też problem określenia granic, w jakich nabywca może brać udział w postępowaniu. Przepis nie określa precyzyjnie uprawnień nabywcy w tym zakresie. Określenie: „może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika” daje duże pole do interpretacji (między innymi w zakresie wspomnianych przepisów dotyczących zarządu). Z natury rzeczy bowiem oczywiste jest, że nabywca nie będzie miał identycznych praw i obowiązków, jak dłużnik – nabywca nie jest bowiem dłużnikiem. Należy też zauważyć, że bezskuteczność względna rozporządzenia nieruchomości wywołuje ten skutek, że w toku egzekucji nieruchomości komornik

²⁴Ustawa z dn.23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny Dz.U. 1964 nr 16 poz.94 z późn. zm.

²⁵M. Romańska [w:] M. Romańska, O. Leśniak Postępowanie egzekucyjne..., dz. cyt s. 330

będzie podejmował czynności egzekucyjne tak, jakby nie doszło do rozporządzenia. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości przeniesie własność na nabywcę licytacyjnego i będzie stanowiło podstawę do wpisu w księdze wieczystej nowego właściciela w miejsce osoby, która nabyła od dłużnika nieruchomość po zajęciu. Można zatem przypuszczać, że nabywca będzie miał interes w niedopuszczeniu do licytacji nieruchomości. Ponieważ zaś będzie miał prawo uczestniczenia w postępowaniu, może je skutecznie utrudniać, szczególnie wtedy, gdyby uznać, że przysługuje mu prawo do zarządu nieruchomością.

5. Sprawowanie zarządu zajętą nieruchomością a zbycie nieruchomości w toku egzekucji i prowadzenie egzekucji przeciwko nabywcy

O ile jednak w sytuacji, gdy istnieje tylko jeden dłużnik – zbywca nieruchomości zasadniczo nie ma wątpliwości co do tego, że to on powinien sprawować zarząd zajętą nieruchomością, to poważne problemy z interpretacją omawianych przepisów mogą powstać w sytuacji, gdy po zbyciu przez dłużnika zajętej nieruchomości, jej nabywca także stanie się dłużnikiem, przeciwko któremu zostanie skierowana egzekucja do tej nieruchomości. Czy możliwe jest jednak wszczęcie kolejnej egzekucji z tej samej nieruchomości przeciwko nabywcy nieruchomości, skoro toczy się już ona przeciwko zbywcy, a w myśl art. 930 kpc zbycie nie ma wpływu na dalsze postępowanie? W pierwszej kolejności należy wskazać, że pomimo tego, że na potrzeby postępowania egzekucyjnego przyjmuje się fikcję, że do zbycia nie doszło, to nabywca staje się właścicielem nieruchomości w sensie prawa materialnego i przysługują mu wszelkie uprawnienia właścicielskie. Jedynym ograniczeniem związanym z wszczętym wcześniej postępowaniem przeciwko zbywcy, jest obowiązek znoszenia egzekucji z tej nieruchomości. Należy podkreślić jednak, że jest ona składnikiem majątku nabywcy i w sytuacji, gdy stanie się on dłużnikiem, wierzyciel może żądać zaspokojenia swoich roszczeń także z tej nieruchomości. Fakt, że jest ona zajęta w postępowaniu przeciwko innemu dłużnikowi w żaden sposób nie ogranicza tej możliwości. Bezskuteczność względna z art. 930 kpc dotyczy jedynie stron postępowania egzekucyjnego wszczętego po zajęciu nieruchomości, a przed jej zbyciem. Wymieniona regulacja ma na celu jedynie ochronę wierzycieli zbywcy – umożliwia zaspokojenie się z tej nieruchomości pomimo jej zbycia przez dłużnika i ma zapobiegać próbom udaremnienia egzekucji, natomiast w żaden inny sposób nie ogranicza uprawnień nabywcy jako właściciela, gdyż mogłoby to godzić choćby w interesy wierzycieli nabywcy. Przepis ten nie dotyczy innych postępowań egzekucyjnych, wszczętych po zbyciu tej nieruchomości przeciwko jej nabywcy. Brak też jest innych regulacji ograniczających prawo do prowadzenia egzekucji z nieruchomości przeciwko jej nabywcy jako dłużnikowi. Natomiast sytuację, gdy w stosunku do jednej nieruchomości prowadzone jest kolejne postępowanie reguluje art 927 kpc, który stanowi w § 1, że: „Wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości po

jej zajęciu przez innego wierzyciela, przyłącza się do postępowania wszczętego wcześniej i nie może żądać powtórzenia czynności już dokonanych; poza tym ma te same prawa co pierwszy wierzyciel.” W przepisie tym zawarty jest zakaz prowadzenia odrębnej egzekucji do już zajętej nieruchomości. Po zajęciu nieruchomości kolejny wierzyciel może się tylko przyłączyć do postępowania wszczętego wcześniej, także wtedy, gdy mamy, tak jak w naszej sytuacji, z postępowaniem przeciwko kolejnemu dłużnikowi – jego wierzyciel przyłącza się do już prowadzonego postępowania egzekucyjnego z nieruchomości. Zgodnie też z art. 927 kpc nie może on żądać powtórzenia czynności już dokonanych. Zakaz powtarzania czynności ma na celu sprawność postępowania, nie jest zaś wymierzony przeciwko przyłączającemu się wierzycielowi. Powtórzenie czynności byłoby zbędne, gdyż przyłączający się wierzyciel ma te same prawa co pierwszy wierzyciel. Wcześniejsze czynności dokonane na rzecz wierzyciela, który wszczął egzekucję, są skuteczne w stosunku do wierzyciela przyłączającego się.

Tak więc w sytuacji, gdy wobec nabywcy zajętej nieruchomości także zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne w stosunku do tej samej nieruchomości, jego wierzyciel przyłącza się do postępowania wszczętego wcześniej. Nabywca i zbywca zostają zatem dłużnikami w jednym postępowaniu skierowanym do tej samej nieruchomości. Powstaje pytanie, jaki będzie miało to wpływ na zarząd tą nieruchomością? Kto w tej sytuacji będzie z mocy prawa jej zarządcą? Brzmienie art. 931 kpc nie daje nam odpowiedzi na to pytanie. Mamy bowiem tu do czynienia z dwiema osobami, które są dłużnikami, z których jeden jest właścicielem nieruchomości, a drugi właśnie ją zbył. Skoro zbycie nie wywiera wpływu na dalsze postępowanie, to zbywca nadal pozostaje dłużnikiem i w związku z tym zarządcą, natomiast nabywcy, który uzyskał status dłużnika, także przysługuje prawo do sprawowania zarządu zaję tą nieruchomością. Mamy tu jedną do czynienia z dwiema osobami, których interesy są sprzeczne. Powstaje problem, której z nich przysługuje prawo do sprawowania zarządu. Rozwiązanie tego problemu ma istotne znaczenie. Nie można bowiem liczyć jedynie na to, że żaden z dłużników, albo przynajmniej jeden z nich nie będzie zainteresowany sprawowaniem zarządu nad nieruchomością, którą najprawdopodobniej i tak utraci. Często zdarzają się bowiem dłużnicy bardzo aktywnie uczestniczący w postępowaniu, a jeżeli każdy z nich będzie rościł sobie prawo do bycia zarządcą tej samej nieruchomości, może to znacznie utrudnić prowadzenie postępowania egzekucyjnego.

Można zatem uznać, że zarządcą z mocy ustawy jest pierwotny właściciel nieruchomości (czyli pierwszy dłużnik). Argumentem za tym mógłby być fakt, że w stosunku do niego egzekucja z nieruchomości została wszczęta jako pierwsza i jako dłużnik uzyskał status zarządcy nieruchomości, a przepisy regulujące tą materię nie dają żadnych podstaw do „odbierania” mu tego statusu na rzecz nowego nabywcy, który jednocześnie jest dłużnikiem. Art. 930 kpc wyraźnie stanowi, że rozporządzenie nieruchomością w trakcie egzekucji nie ma wpływu na dalszy bieg

postępowania. W sensie procesowym, na użytek danego postępowania egzekucyjnego, przyjmuje się, że zbycie nie nastąpiło.

Kolejnym rozwiązaniem jest uznanie nabywcy nieruchomości (który jednocześnie jest dłużnikiem) za zarządcę nieruchomości. Argumentem za takim rozwiązaniem może być w tym wypadku wykładnia celowościowa przepisów o zarządzie. Instytucja ta została bowiem stworzona między innymi w celu ochrony interesów wierzyciela, a także potencjalnego nabywcy nieruchomości w drodze licytacji. Zarząd ma na celu zabezpieczenie prawidłowego biegu egzekucji i zabezpieczenie nieruchomości przed utratą wartości i atrakcyjności dla potencjalnych nabywców licytacyjnych, stąd każde działanie zmierzające do zapewnienia tego celu musi być uznane za właściwe.²⁶ Celem powołania zarządu jest między innymi prowadzenie bieżących spraw nieruchomości, w szczególności zaś czuwanie nad tym, aby jej stan nie uległ pogorszeniu.²⁷ Nie ulega wątpliwości, że dłużnik - zbywca jest w znacznie mniejszym stopniu niż aktualny właściciel zainteresowany tym, aby czynić jakiegokolwiek starania, by stan zajętej nieruchomości nie uległ pogorszeniu, nie wspominając już o możliwości podejmowania działań służących temu, by nieruchomość przynosiła dochody. Nie jest już właścicielem nieruchomości i pomimo faktu, że przyjmujemy fikcję, jakoby nadal nim był, pozostawienie mu zarządu przedmiotową nieruchomością można uznać za niecelowe i sprzeczne z zasadami racjonalności. Znacznie większe gwarancje prawidłowego sprawowania zarządu zapewnia tutaj nabywca, który w sensie materialnoprawnym jest właścicielem nieruchomości i jako taki posiada interes w tym, aby dbać o stan swojej nieruchomości.

Istnieje także możliwość uznania, że nieruchomość pozostanie we współzarządzie zbywcy oraz nabywcy. Przepisy nie dają nam jednak podstaw, aby w przedstawionej sytuacji nieruchomość była przedmiotem współzarządu. Jedynie w sytuacji, gdy nieruchomość stanowi własność kilku osób (kilku dłużników), z mocy prawa wszystkie te osoby stają się zarządcami nieruchomości.²⁸ Rozwiązania tego nie można uznać za celowe także z punktu widzenia zabezpieczenia prawidłowego toku postępowania. Również dla ochrony interesów uczestników postępowania współzarząd mógłby okazać się niekorzystny. Interesy zbywcy nieruchomości i jej nabywcy mogą niejednokrotnie pozostawać w konflikcie. Należy też wskazać, że sprawowanie zarządu tą samą nieruchomością przez dwie różne osoby z całą pewnością nie wpływa korzystnie na jakość jego wykonywania, a przez to nie zabezpiecza w wystarczający sposób przed pogorszeniem się stanu zajętej nieruchomości.

²⁶G. Julke, Zarząd ..., dz. cyt., s.73

²⁷J. Łopatowska-Rynkowska, Zmiana zarządcy w toku sądowej egzekucji z nieruchomości, Przegląd Postępowania Egzekucyjnego 2006, nr 4-6, s.77

²⁸G. Julke, Egzekcja..., dz. cyt., s. 135

Można także zastanowić się nad przewidzianą w art. 931§2 kpc możliwością odjęcia przez sąd dłużnikowi zarządu i ustanowienia innego zarządcy, jeżeli wymaga tego prawidłowe sprawowanie zarządu - sąd ma obowiązek reagowania na nieprawidłowości postępowania egzekucyjnego, w tym na nieprawidłowości poczynañ zarządcy nieruchomości.²⁹ Problem jednak polega na tym, że nie wiadomo, który z dłużników jest zarządcą nieruchomości - nabywca czy dłużnik - i w związku z tym, któremu dłużnikowi sąd miałby odjąć zarząd w ewentualnym postanowieniu. Ponadto należy zauważyć, że decyzję w przedmiocie odjęcia dłużnikowi zarządu pozostawiono swobodnemu uznaniu sądu - nie ma on zatem żadnego obowiązku podjęcia takiej decyzji. Jak pokazuje praktyka, działania zmierzające do zmiany zarządcy, w tym zwłaszcza odjęcie zarządu dłużnikowi, występują niezwykle rzadko.³⁰ Podkreślić też trzeba, że aby odjąć zarząd dłużnikowi (lub osobie trzeciej) należy wykazać, że wymaga tego prawidłowe sprawowanie zarządu, a fakt, że istnieje wątpliwość, kto jest zarządcą nie musi oznaczać, że zarząd sprawowany jest nieprawidłowo.

6. Podsumowanie

Mając na uwadze powyższe rozważania, należy stwierdzić, że istnieją pewne wątpliwości interpretacyjne, jeśli chodzi o uregulowanie sytuacji zmiany właściciela w toku egzekucji z nieruchomości oraz zagadnień związanych z zarządem zajętej nieruchomości, w tym ustanowieniem zarządcy. Powyższa analiza pozwala na wyciągnięcie wniosku, że w sytuacji, gdy po zbyciu przez dłużnika zajętej nieruchomości nabywca staje się dłużnikiem, w stosunku do którego prowadzona jest egzekucja z tej nieruchomości, zarząd nią powinien sprawować nabywca. Co prawda nie wskazuje na to bezpośrednio brzmienie przepisów, lecz wykładnia celowościowa zdaje się przemawiać za tym rozwiązaniem. Nie ulega jednak wątpliwości, że istnieje potrzeba sprecyzowania przepisów w tym zakresie. Jeżeli bowiem w trakcie postępowania egzekucyjnego pojawi się wątpliwość, kto sprawuje zarząd zajętej nieruchomości, może to przedłużyć i utrudnić prowadzenie tego postępowania.

²⁹R. Kowalkowski [w:] R. Kowalkowski, H. Langa-Bieszki, Z. Szczurek, Egzekucja z nieruchomości, Sopot 1996, s. 66

³⁰G. Julke, Zarząd nieruchomości..., dz. cyt., s.101

Katarzyna Rozmus – Grzesiak

O autorze

Katarzyna Rozmus-Grzesiak – doktorantka w Katedrze Prawa Rolnego Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie, magister prawa, magister psychologii, odbyła aplikację sądową w okręgu Sądu Okręgowego w Krakowie, zakończoną egzaminem sędziowskim, obecnie pracuje w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, ORCID:0000-0003-2807-1380

Streszczenie

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza wybranych zagadnień dotyczących zarządu nieruchomością zajętą w toku postępowania egzekucyjnego. Szczególną uwagę poświęcono tutaj zagadnieniu zbycia nieruchomości w trakcie postępowania egzekucyjnego i jego skutkom w zakresie sprawowania zarządu. Autorka zwróciła uwagę na pewne wątpliwości interpretacyjne dotyczące niektórych przepisów regulujących tą materię. Wskazała także na problemy, jakie mogą zaistnieć w sytuacji, gdy po zbyciu nieruchomości w toku egzekucji, jej nabywca stanie się dłużnikiem, przeciwko któremu prowadzone jest postępowanie egzekucyjne w stosunku do tej nieruchomości. Ze względu na fakt, że przepisy dotyczące zarządu zajętą nieruchomością nie precyzują jednoznacznie, kto w takiej sytuacji powinien sprawować zarząd nieruchomością, autorka podjęła próbę analizy tego zagadnienia i wskazała jej zdaniem najbardziej racjonalny sposób interpretacji tych przepisów, zaznaczając jednak konieczność ich doprecyzowania przez ustawodawcę.

Słowa kluczowe

zarząd zajętą nieruchomością, egzekucja, zmiana właściciela, dłużnik, zbywca, nabywca

Disposal of real estate in the course of the execution and its consequences in the field of real estate management

Katarzyna Rozmus – Grzesiak

Summary

The subject of this study is the analysis of selected issues concerning the management of the real estate occupied during the enforcement proceedings. Particular attention is paid here to the issue of the sale of real estate during the enforcement proceedings and its effects in the area of management. The author drew attention to some interpretation doubts regarding some of the provisions regulating this matter. She also pointed to problems that may arise in a situation where after the sale of the property during the execution, the buyer becomes a debtor against whom enforcement proceedings are conducted in relation to this property. Due to the fact that the regulations concerning the management of the occupied property do not clearly specify who should manage the real estate in such a situation, the author has attempted to analyze this issue and indicated in its opinion the most rational way of interpreting these provisions, however, indicating the need for further clarification by the legislator.

Key words

management of the property seized by the execution, the change of owner, the debtor, the seller, the buyer