

Karol Weitz

Złożenie rękojmi jako warunek formalny wniosku o przejęcie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

Palestra 51/5-6(581-582), 282-287

2006

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

PRAKTYCZNE ZAGADNIENIA PRAWNE

Prawo cywilne

ZŁOŻENIE RĘKOJMI JAKO WARUNEK FORMALNY WNIOSKU O PRZEJĘCIE NIERUCHOMOŚCI W POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM

Przepisy kodeksu postępowania cywilnego dotyczące egzekucji z nieruchomości (art. 921–1013 k.p.c.) przewidują w trzech wypadkach możliwość wystąpienia z wnioskiem o przejęcie na własność nieruchomości, do której skierowana została egzekucja w celu zaspokojenia świadczenia pieniężnego. Zgodnie z art. 958 § 1 k.p.c., z chwilą obwieszczenia o licytacji nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego współwłaścicielowi tej nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym, przysługuje aż do trzeciego dnia przed licytacją prawo przejęcia nieruchomości na własność w cenie nie niższej od sumy oszacowania. Stosownie do art. 982 § 1 k.p.c., jeżeli na licytacji nikt nie przystąpił do przetargu, a przedmiotem egzekucji jest nieruchomość rolna, współwłaściciel nieruchomości wystawionej na licytację, niebędący dłużnikiem osobistym, ma prawo przejęcia nieruchomości na własność w cenie nie niższej od trzech czwartych sumy oszacowania. Wreszcie według art. 984 § 1 k.p.c., w wypadku gdy również na drugiej licytacji nikt nie przystąpi do przetargu, przejęcie nieruchomości na własność może nastąpić w cenie nie wyższej od dwóch trzecich części sumy oszacowania, przy czym prawo przejęcia przysługuje wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu oraz współwłaścicielowi¹. W każdym z przypadków przejęcia nieruchomości na własność odnośne przepisy wymagają, aby podmiot składający wniosek o przejęcie nieruchomości złożył

¹ W sytuacji określonej w art. 984 § 1 k.p.c., jeżeli przedmiotem egzekucji jest nieruchomość rolna, stosuje się art. 982 k.p.c. z wynikającą z art. 984 § 1 k.p.c. zmianą co do ceny przejęcia. W wypadku gdy osoby określone w art. 982 k.p.c. nie skorzystają z prawa przejęcia nieruchomości rolnej, prawo to przysługuje także wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu.

przy wniosku (jednocześnie, równocześnie z wnioskiem) rękojmię, chyba że ustawa wnioskodawcę od niej zwalnia (odpowiednio art. 958 § 1 zd. 2 k.p.c., art. 982 § 2 k.p.c. oraz art. 984 § 2 k.p.c.). Na tym tle powstaje kwestia, jaki jest charakter prawny wymagania złożenia rękojmi wraz z wnioskiem o przejęcie na własność nieruchomości.

Zagadnienie to było dotychczas różnie oceniane w doktrynie. W okresie międzywojennym, na tle instytucji objęcia nieruchomości na własność, uregulowanej w art. 710 d.k.p.c. (instytucja ta stanowiła odpowiednik współczesnego przejęcia nieruchomości na własność według art. 984 § 1 k.p.c.), przedstawione zostało zapatrywanie, że sąd powinien odrzucić wniosek (o objęcie nieruchomości na własność) „spóźniony albo złożony bez rękojmi, albo z rękojmią niewystarczającą”².

W odniesieniu do uregulowań zawartych w obecnie obowiązującym kodeksie postępowania cywilnego odnotować należy natomiast pogląd, że złożenie rękojmi zgodnie z art. 984 § 2 k.p.c. jest niezbędne dla skuteczności wniosku o przejęcie nieruchomości³. Autor tego poglądu, F. Zedler, nie wyjaśnił jednak, jakie są konsekwencje niezłożenia rękojmi wraz z wnioskiem.

Najbardziej rozpowszechnione zapatrywanie zakładało, że niezłożenie rękojmi wraz z wnioskiem o przejęcie nieruchomości na własność stanowi przypadek niedochowania warunków formalnych takiego wniosku w rozumieniu art. 130 § 1 zd. pierwsze k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.⁴. Zwolennicy tego zapatrywania wyróżnili przy tym warunki formalne, warunki dopuszczalności i warunki zasadności wniosku o przejęcie nieruchomości na własność. Do pierwszej grupy warunków zaliczyli ogólne warunki pisma procesowego (art. 126 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) oraz warunek szczególny w postaci złożenia rękojmi (art. 958 § 1 zd. 2 k.p.c., art. 982 § 2 k.p.c. i art. 984 § 2 k.p.c.), do drugiej grupy – warunek dochowania ustawowego terminu do złożenia wniosku o przejęcie nieruchomości (określony, odpowiednio, w art. 958 § 1 zd. 1 k.p.c., art. 982 § 2 k.p.c. i art. 984 § 2 k.p.c.), a do trzeciej grupy – warunek posiadania przez wnioskodawcę legitymacji do złożenia wniosku o przejęcie nieruchomości (podmioty posiadające taką legitymację są wskazane, odpowiednio, w art. 958 § 1 zd. 1 k.p.c., art. 982 § 1 k.p.c. i art. 984 § 1 k.p.c.) oraz przesłanki decydujące o pierwszeństwie przejęcia w przypadku złożenia kilku wniosków⁵.

Jeśli chodzi o orzecznictwo, to Sąd Najwyższy najpierw w postanowieniu z 22

² F. Kruszelnicki, *Zarys systemu polskiego prawa egzekucyjnego i zabezpieczającego*, Warszawa 1934, s. 177.

³ F. Zedler, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, t. III, Toruń 1995, art. 984, uw. 3, s. 307.

⁴ Z. Merchel (w:) *Kodeks postępowania cywilnego, Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 1994, art. 958, uw. 6, s. 378, art. 982, uw. 5, s. 399 i art. 984, uw. 3, s. 401; M. Sitkiewicz, *Przybicie w egzekucji z nieruchomości*, PES 2001, nr 19 (46), s. 89.

⁵ Tak A. Barańska (w:) *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Piasecki, wyd. 3, t. II,

kwietnia 1998 r., I CKN 1084/97⁶, przyjął, że niezłożenie rękojmi przez wierzyciela egzekwującego, który zgłosił wniosek o przejęcie nieruchomości na własność, jest w zakresie skutków takim samym uchybieniem, jak niezłożenie rękojmi przez licytanta, na rzecz którego ma nastąpić przybicie. Sąd, stwierdzając takie uchybienie, powinien odmówić przybicia (art. 991 § 1 k.p.c.). Sąd Najwyższy wskazał, że rękojmia składana wraz z wnioskiem o przejęcie nieruchomości ma taki sam charakter i znaczenie jak rękojmia składana w toku licytacji. Rękojmia składana w toku licytacji jest zabezpieczeniem na wypadek niewykonania warunków licytacyjnych co do zapłaty ceny nieruchomości przez licytanta, na rzecz którego nastąpi przybicie nieruchomości. Analogicznie rękojmia składana wraz z wnioskiem o przejęcie nieruchomości na własność ma stanowić zabezpieczenie na wypadek niewykonania warunków przejęcia nieruchomości co do zapłaty ceny nieruchomości przez osobę, która składa wniosek. Trzeba zauważyć, że Sąd Najwyższy, traktując niezłożenie rękojmi przez wierzyciela egzekwującego, który zgłosił wniosek o przejęcie nieruchomości na własność, jako podstawę odmowy przybicia (art. 991 § 1 k.p.c.), nie rozstrzygnął jednoznacznie kwestii, czy należy stosować art. 130 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jeżeli rękojmia nie została złożona wraz z wnioskiem o przejęcie nieruchomości.

Przedmiotowe zagadnienie podjęte zostało przez Sąd Najwyższy w uchwale z 30 stycznia 2002 r., III CZP 84/01⁷. W uchwale tej Sąd Najwyższy jednoznacznie stwierdził, że wniosek o przejęcie nieruchomości na podstawie art. 984 § 2 k.p.c., bez złożenia rękojmi, nie spełnia warunków formalnych, co uzasadnia zastosowanie art. 130 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Innymi słowy, złożenie rękojmi wraz z wnioskiem o przejęcie nieruchomości na własność Sąd Najwyższy potraktował jako warunek formalny tego wniosku, podlegający uzupełnieniu na podstawie art. 130 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., skutkujący – w razie jego niezpełnienia – zwrotem wniosku.

Uzasadniając swoje stanowisko, Sąd Najwyższy podniósł, że przepis art. 130 k.p.c. ma zastosowanie, gdy pismo procesowe nie odpowiada określonym ustawowo warunkom formalnym i gdy skutkiem tego jest niemożność nadania pismu prawidłowego biegu. Złożenie przez wierzyciela rękojmi wraz z wnioskiem o przejęcie nieruchomości na własność musi być uznane za warunek formalny takiego wniosku w rozumieniu art. 130 § 1 k.p.c. Jeśli przepisy procesowe przewidują konieczność dokonania pewnej czynności wraz ze złożeniem pisma procesowego, traktując przy tym tę czynność jako element składowy czynności zasadniczej objętej danym pismem procesowym, to dokonanie czynności składowej powinno być traktowane jako warunek formalny pisma procesowego, decydujący o jego

Warszawa 2002, art. 958, nb. 7–10, s. 230–231 i art. 982, nb. 6, s. 257; M. Sitkiewicz, *Przybicie...*, s. 89.

⁶ OSNC 1998, z. 12, poz. 215.

⁷ OSNC 2002, z. 10, poz. 122.

prawidłowości i poprawności. W przeciwnym razie uznać należałoby za wolne od braków formalnych pismo procesowe, które w chwili jego złożenia nie odpowiada wymaganiom przewidzianym przez ustawę. Złożenie takie byłoby jednak sprzeczne z funkcją odnośnych przepisów procesowych, skoro przewidują one konieczność dokonania pewnej czynności wraz ze złożeniem pisma procesowego, a nie np. do czasu rozpoznania tego pisma przez sąd we właściwym trybie, to uznać należy, że chodzi o warunek formalny danego pisma procesowego. Sąd Najwyższy odwołał się do stanowiska traktującego wynikające z art. 169 § 3 k.p.c. wymaganie równoczesnego dokonania z wnioskiem o przywrócenie terminu czynności procesowej, dla której dokonania termin został uchybiony, jako warunku formalnego tego wniosku⁸, uznając, że analogicznie trzeba traktować złożenie rękopisami wraz z wnioskiem o przejęcie nieruchomości na własność.

Przyjmując, że złożenie rękopisami stanowi warunek formalny wniosku o przejęcie nieruchomości na własność, Sąd Najwyższy stwierdził jednocześnie, że jest to taki warunek formalny, którego niedochowanie powoduje, że wniosek nie może otrzymać prawidłowego biegu w rozumieniu art. 130 § 1 zd. pierwsze k.p.c. i zachodzi wobec tego konieczność wezwania wnioskodawcy do uzupełnienia wniosku pod rygorem jego zwrotu. Na rzecz tej tezy Sąd Najwyższy podniósł trzy argumenty. Po pierwsze, wymaganie złożenia rękopisami ma bezwzględny charakter, co przejawia się w tym, że musi być ona złożona wraz z wnioskiem o przejęcie nieruchomości. Rękopisami ma zabezpieczać zapłatę ceny nieruchomości. Gdyby przyjąć zapatrywanie, że niezłożenie rękopisami nie stanowi braku formalnego wniosku o przejęcie nieruchomości, uzasadniającego wezwania do jego uzupełnienia na podstawie art. 130 § 1 zd. pierwsze w związku z art. 13 § 2 k.p.c., wówczas możliwe byłoby obejście tego wymagania przez późniejsze złożenie rękopisami, np. po terminie wyznaczonym dla złożenia wniosku o przejęcie, a przed posiedzeniem, na którym sąd orzekałby o wniosku. Można więc przyjąć, że skoro ustawodawca wymaga, aby w każdym wypadku rękopisami została złożona wraz z wnioskiem o przejęcie nieruchomości, to uznaje to wymaganie za tak istotne, iż wniosek złożony bez rękopisami nie może uzyskać prawidłowego biegu. Odpowiada to w pełni znaczeniu rękopisami i celowi jej składania. Ponadto, jeśli ustawodawca – uwzględniając rolę i znaczenie rękopisami – wymaga, aby została ona złożona wraz z wnioskiem o przejęcie nieruchomości, to nadanie temu wnioskowi biegu może być uznane tylko wówczas za prawidłowe, gdy rękopisami została złożona wraz z wnioskiem. Po drugie, traktowanie niezłożenia rękopisami wraz z wnioskiem o przejęcie nieruchomości jako jego braku formalnego, uzasadniającego wezwania wnioskodawcy do uzupełnienia wniosku pod rygorem jego zwrotu (art. 130 § 1 zdanie pierwsze k.p.c.), pozwala uniknąć problemów, które mogłyby powstać – w razie przyjęcia odmiennej tezy – w wypadku złożenia wniosków o przejęcie nieruchomości przez kilku uprawnionych. Wnioskodawca, któremu przysługuje pierw-

⁸ Sąd Najwyższy powołał się w tym zakresie na swoje orzeczenie z 18 października 1954 r., I CZ 238/54, OSN 1955, z. 2, poz. 44.

szeństwo w przejściu nieruchomości przed innymi wnioskodawcami, musi bowiem zostać wezwany najpierw na podstawie art. 130 § 1 zdanie pierwsze w związku z art. 13 § 2 k.p.c. do uzupełnienia swego wniosku przez złożenie rękojmi. W razie uzupełnienia wniosku mógłby uzyskać przybicie przed innymi wnioskodawcami, natomiast jeśli tego nie uczynił, jego wniosek podlega zwrotowi i nie ma przeszkód do udzielenia przybicia wnioskodawcy następnemu wedle kolejności pierwszeństwa. Po trzecie, Sąd Najwyższy podkreślił, że na tle art. 169 § 3 k.p.c. od dawna przyjęte jest zapatrywanie, że niespełnienie wymagania wynikającego z tego przepisu uzasadnia wezwanie strony do uzupełnienia wniosku o przywrócenie terminu na podstawie art. 130 § 1 k.p.c. Zasadne jest takie samo rozumowanie w wypadku niezłożenia, wraz z wnioskiem o przejście nieruchomości, wymaganej rękojmi.

Stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w uchwale z 30 stycznia 2002 r., III CZP 84/01, spotkało się z aprobatą w literaturze⁹.

Aprobatę tę należy podzielić. Przekonuje rozbudowana argumentacja Sądu Najwyższego przedstawiona na poparcie zapatrywania, że niezłożenie wraz z wnioskiem o przejście nieruchomości na własność rękojmi, jeżeli osoba występująca z wnioskiem nie jest zwolniona od obowiązku jej złożenia, jest równoznaczne z niedochowaniem warunku formalnego wniosku, powodującym niemożność nadania mu prawidłowego biegu i uzasadniającym wezwanie wnioskodawcy do złożenia rękojmi pod rygorem jego zwrotu (art. 130 § 1 zd. pierwsze k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Na szczególną uwagę zasługuje porównanie wymagania złożenia rękojmi przy wniosku o przejście nieruchomości z wymaganiem dokonania czynności procesowej, której dotyczy uchybiony termin, wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu (art. 169 § 3 k.p.c.).

W związku z powyższym powstaje jednak pytanie, czy pogląd przyjęty przez Sąd Najwyższy w uchwale z 30 stycznia 2002 r., III CZP 84/01, w jakimś stopniu nie pozostaje w sprzeczności z poglądem wcześniej wyrażonym przez ten Sąd w przywołanym postanowieniu z 22 kwietnia 1998 r., I CKN 1084/97, zgodnie z którym niezłożenie rękojmi przez wierzyciela egzekwującego, który zgłosił wniosek o przejście nieruchomości na własność, jest w zakresie skutków takim samym uchybieniem, jak niezłożenie rękojmi przez licytanta, na rzecz którego ma nastąpić przybicie i sąd, stwierdzając takie uchybienie, powinien odmówić przybicia na podstawie art. 991 § 1 k.p.c. Wydaje się jednak, że stanowiska Sądu Najwyższego zajęte w obu przywołanych rozstrzygnięciach można ze sobą zharmonizować.

⁹ M. Lewandowski, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1998 r., I CKN 1084/97*, PPE 2003, nr 4–5, s. 94–95; J. Łopatowska, *Pozalicytacyjne sposoby nabycia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym*, „Radca Prawny” 2004, nr 2, s. 59; Z. Merchel (w:) *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 2005, art. 958, uw. 7, s. 626; O. Marcewicz (w:) *Kodeks postępowania cywilnego. Praktyczny komentarz*, red. A. Jakubecki, Zakamycze 2005, art. 984, s. 1445; K. Flaga-Gieruszyńska (w:) *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Zieliński, t. 2, Warszawa 2006, art. 982, nb. 4, s. 1120 i art. 984, nb. 5, s. 1124.

Można bowiem przyjąć, że w razie niezłożenia wraz z wnioskiem o przejęcie nieruchomości wymaganej rękojmi najpierw stosować należy art. 130 § 1 zd. pierwsze k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Dopiero wtedy, gdyby powyższe uchybienie nie zostało usunięte w ten sposób, a wniosek o przejęcie nieruchomości pomimo to uzyskałby bieg (np. brak rękojmi nie zostałby zauważony w toku badania wniosku pod względem formalnym albo mimo jego zauważenia wniosek trafiłby do rozpoznania), w grę wchodziłoby zastosowanie przez sąd rozpoznający wniosek przepisu art. 991 § 1 k.p.c., co skutkowałoby odmową przybicia¹⁰. W ten sposób rozgraniczyć można by (pod tym względem) zakres zastosowania obu omawianych przepisów. Przyjąć można, że takim założeniem kierował się także Sąd Najwyższy, wydając uchwałę z 30 stycznia 2002 r., III CZP 84/01, skoro wskazując na postanowienie z 22 kwietnia 1998 r., I CKN 1084/97, nie zdystansował się od wyrażonego w tym postanowieniu poglądu¹¹.

Karol Weitz

¹⁰ Poza niniejszymi rozważaniami pozostaje to, że możliwość odmowy przybicia z przyczyn innych niż wskazane w art. 991 § 1 k.p.c. wywołuje w doktrynie kontrowersje, por. zestawienie stanowisk przedstawione przez M. Lewandowskiego, *Glosa...*, s. 89–90.

¹¹ Także M. Lewandowski, *Glosa...*, s. 94, nie dopatruje się sprzeczności w stanowiskach Sądu Najwyższego wyrażonych w postanowieniu z 22 kwietnia 1998 r., I CKN 1084/97 i w uchwale z 30 stycznia 2002 r., III CZP 84/01.

FAKTURA VAT WYSTAWIONA PRZEZ WIERZYCIELA JAKO STWIERDZENIE WIERZYTELNOŚCI PISMEM W ROZUMIENIU ART. 514 K.C.

Intensywny obrót wierzytelnościami jest źródłem wielu wątpliwości dotyczących przepisów regulujących instytucję przelewu. Jedna z nich dotyczy wykładni art. 514 k.c., zgodnie z którym: „Jeżeli wierzytelność jest stwierdzona pismem, zastrzeżenie umowne, iż przelew nie może nastąpić bez zgody dłużnika, jest skuteczne względem nabywcy tylko wtedy, gdy pismo zawiera wzmiankę o tym zastrzeżeniu, chyba że nabywca w chwili przelewu o zastrzeżeniu wiedział”. W praktyce powstało mianowicie pytanie, czy pismem stwierdzającym wierzytelność w rozumieniu przywołanego przepisu może być faktura VAT wystawiona przez wierzyciela. Odpowiedź na to pytanie ma duże znaczenie m.in. dla przedsiębiorców prowadzących działalność faktoringową.

Wskazana kwestia nie była dotychczas przedmiotem żywszego zainteresowania doktryny. W uwagach dotyczących art. 514 k.c. pojęcie „wierzytelności stwierdzonej pismem” nie jest zwykle rozwijane. Część autorów zdaje się jednak utożsamiać