

# Lesław Myczkowski

---

## Egzekucja ze spółdzielczego prawa do lokalu

---

Palestra 18/10(202), 46-56

---

1974

Artykuł został zdigitalizowany i 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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## Egzekucja ze spółdzielczego prawa do lokalu

*Artykuł omawia egzekucję z „własnościowego” prawa do lokalu spółdzielczego, którą — zgodnie z art. 152 ust. spółdzielczej — należy prowadzić według zasad egzekucji z nieruchomości. Przy tej okazji autor zwraca uwagę na nieadekwatność niektórych przepisów egzekucyjnych w tym zakresie.*

### 1. UWAGI WSTĘPNE

Problematyka egzekucji z praw majątkowo-spółdzielczych, a zwłaszcza ze spółdzielczego prawa do lokalu „własnościowego”<sup>1</sup>, nie była dotychczas obiektem zainteresowania doktryny i orzecznictwa<sup>2</sup>. Niniejszy artykuł, który ma przynajmniej częściowo zapełnić tę lukę, miał w pierwotnym założeniu stanowić fragment obszerniejszego opracowania, obejmującego egzekucję z wszelkich uprawnień majątkowych przysługujących członkom spółdzielni budownictwa mieszkaniowego. Szczupłość miejsca w „Palestrze” zmusiła mnie do ograniczenia tematu; wybierając temat egzekucji ze spółdzielczego prawa do lokalu miałem na uwadze, że właśnie ten temat sprawia najwięcej trudności w praktyce.

Przed przystąpieniem do właściwego tematu przypomnieć trzeba, że ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61), zwana tu dalej w skrócie „ustawą spółdzielczą”, przez wspólną nazwę „spółdzielcze prawo do lokalu” rozumie — jak wiadomo — dwa różne uprawnienia:

- 1) w spółdzielni mieszkaniowej, zwanej potocznie „lokatorską”, uprawnienie to nie jest zbywalne i nie podlega egzekucji ani dziedziczeniu, o wielkości zaś przydzielonego lokalu decyduje przede wszystkim stan rodzinny (art. 135 § 2, art. 144—146 ustawy spółdz.); uprawnienie to wykazuje pewne podobieństwo do najmu mieszkania;
- 2) w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, zwanej potocznie „własnościową”, spółdzielcze prawo do lokalu może być zbyte, podlega dziedziczeniu i egzekucji. Ustawa zalicza je do praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomości spółdzielczej (art. 147 § 2 ustawy spółdz., art. 244 k.c.).

<sup>1</sup> Jak wyjaśniono dalej, istnieją dwa odmienne uprawnienia, określane przez ustawę wspólną nazwą „spółdzielcze prawo do lokalu”. Dla odróżnienia, jedno z nich nazywam „lokatorskim” prawem do lokalu, drugie zaś, to, które jest przedmiotem mego artykułu, „własnościowym” prawem do lokalu.

<sup>2</sup> W tej materii odnotować należy artykuł K. Stefaniuka: Spółdzielcza karta praw („Gazeta Sądowa i Penitencjarna” z 1972 r., nr 7 i 8). O problematyce egzekucji ze spółdzielczego prawa do lokalu wspomina też E. Wengerek w pracy: Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne — Komentarz (Wyd. Prawnicze, Warszawa 1972 r., str. 474, uwaga 3 b) do art. 921 k.p.c. oraz str. 479, uwaga 4 do art. 922 k.p.c.).

Zbycie prawa do lokalu „własnościowego” obejmuje związane z nim wkład budowlany; nie może ono dotyczyć części lokalu i nastąpić przed zamieszkaniem członka w przydzielonym lokalu. Prawo to przechodzi tylko na tę osobę, która uzyskała członkostwo danej spółdzielni. Należy dodać, że prawo do lokalu mieszkalnego może nabyć tylko osoba fizyczna oraz że istnieje zakaz posiadania uprawnień do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego (art. 136 § 1 ustawy spółdz.). Ustawa spółdzielcza nie zakreśliła ograniczeń powierzchniowych przy przydziale lokalu „własnościowego”; mogą one wynikać jedynie ze statutu.

Od połowy 1973 r. powołano do życia mieszany typ spółdzielni pod nazwą „spółdzielnia mieszkaniowa lokatorsko-własnościowa”, w której lokale mogą być przydzielane na dwojakich zasadach; mając przydział „lokatorski”, można za odpowiednią dopłatą uzyskać zmianę przydziału na „własnościowy”<sup>3</sup>.

Kilka słów należy poświęcić spółdzielczemu prawu do lokalu użytkowego, które może przysługiwać członkowi spółdzielni będącemu osobą prawną. Ustawa nie precyzuje bliżej zasad dotyczących tego prawa, należy więc w drodze analogii stosować odpowiednio te postanowienia, które się odnoszą do spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem typu spółdzielni, w jakiej zostało ustanowione. Ponieważ przepisy dotyczące mieszkań spółdzielczych nie wyjaśniają wszelkich wątpliwości, trzeba zawsze badać umowy zawarte między spółdzielnią a osobą prawną, które bliżej określają treść wzajemnych praw i obowiązków stron w powyższym zakresie<sup>4</sup>.

Zwyczajność prawa do lokalu „własnościowego” może być w istotny sposób ograniczona wskutek szczególnych uprawnień przysługujących najemcom. Uprawnienia najemców wynikające z przepisów art. 26 nowego prawa lokalowego uchwalonego przez Sejm w dniu 10 kwietnia 1974 r.<sup>5</sup> mogą wpłynąć na treść samej egzekucji, udaremniając nabycie prawa do lokalu w następstwie licytacji; uprzednio uprawnienia takie wynikały z art. 9 ust. 3 ustawy z dn. 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych i lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228).

## 2. WARUNKI I ZAKRĘS EGZEKUCJI ZE SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

Jak wspomniano na wstępie, egzekucja ze spółdzielczego prawa do lokalu może mieć miejsce tylko wobec lokali „własnościowych”, a więc

<sup>3</sup> Ramowy projekt statutu spółdzielni mieszkaniowej lokatorsko-własnościowej podaje organ promulgacyjny Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Informacje i Komunikaty CZSBM” z 1972 r., nr 7/8, poz. 25. Na ten temat patrz także: W. Chrzano w s k i: Spółdzielnia mieszkaniowa lokatorsko-własnościowa, „Nowe Prawo” z 1973 r., nr 9, str. 1264 i nast.

<sup>4</sup> Szczególnego potraktowania wymaga ocena uprawnień członka spółdzielni do garażu. Patrz w tej kwestii orzeczenie SN z dnia 26.IV.1973 r. III CZP 18/73 OSNCP z 1973 r. nr 11, poz. 195.

<sup>5</sup> Dz. U. z 1974 r. Nr 14, poz. 84.

może ona nastąpić z uprawnień przysługujących członkom spółdzielni budowlano-mieszkaniowych oraz niektórym członkom spółdzielni mieszkaniowych lokatorsko-własnościowych (art. 147 § 1 i art. 152 ustawy spółdzielczej).

W świetle wyraźnej dyspozycji art. 152 ustawy spółdzielczej egzekucję ze spółdzielczego prawa do lokalu „własnościowego” prowadzić można wyłącznie według zasad odnoszących się do egzekucji z nieruchomości (art. 921—1003 k.p.c.). Błędna więc i niedopuszczalna jest praktyka niektórych komorników, którzy wszczynają egzekucję do wkładu budowlanego wówczas, gdy powstało już spółdzielcze prawo do lokalu „własnościowego”.

Artykuł 152 ustawy spółdzielczej stanowi *lex specialis* w stosunku do ogólnych reguł zawartych w kodeksie postępowania cywilnego i gdyby, nie było tego przepisu, to prowadzenie egzekucji z prawa do lokalu „własnościowego” następowałoby według zasad uregulowanych w art. 895—912 k.p.c., które odnoszą się zarówno do wierzytelności jak i „innych praw majątkowych”. Jednakże nawet w takiej sytuacji (tzn. gdyby nie było art. 152 ustawy spółdzielczej) egzekucja mogłaby być skierowana wyłącznie do „prawa do lokalu”, a nie do wkładu, gdyż prawo do wkładu nie ma samodzielnego bytu prawnego od chwili wydania przydziału mieszkania. Niezależnie bowiem od tego, czy przyjmie się koncepcję przekształcenia prawa do wkładu w inne uprawnienie (określane nazwą „prawo do lokalu”), czy też koncepcję szczególnego powiązania uprawnień do lokalu z uprawnieniem do wkładu<sup>6</sup>, dopóki istnieje prawo do lokalu, wkład nie może być przedmiotem osobnych dyspozycji członka (art. 147 § 3 ustawy spółdzielczej, zdanie drugie). Ograniczenie zajęcia do samego tylko wkładu pozostawałoby w sprzeczności z wyraźnym uregulowaniem ustawowym i jako takie byłoby niedopuszczalne.

Należy z kolei rozważyć, czy mówiąc o prowadzeniu egzekucji ze spółdzielczego prawa do lokalu będziemy odnosić art. 152 ustawy spółdzielczej do wszystkich postępowań egzekucyjnych, czy też należy go rozumieć zważając, tj. odnosić go tylko do egzekucji sądowej.

J. Ignatowicz, autor tej części Komentarza pt. „Prawo spółdzielcze”, która zajmuje się spółdzielczością mieszkaniową, wyraża pogląd, że „egzekucja administracyjna — zarówno ze spółdzielczego prawa do lokalu jak i z prawa do wkładu — odbywa się według odpowiednich przepisów o egzekucji administracyjnej”<sup>7</sup>.

Sięgając do przepisów ustawy z dnia 17.II.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. Nr 24, poz. 151), stwierdzić należy, że przewiduje ona pewne czynności dotyczące nieruchomości (art. 113

<sup>6</sup> Prawo do wkładu budowlanego stanowi osobne uprawnienie członka spółdzielni do chwili wydania mu przydziału mieszkania. Od tego momentu traci ono swój samodzielny byt i przekształca się w uprawnienie wynikające z przydziału, określane mianem spółdzielczego prawa do lokalu. Wniosek taki wyciągam m.in. z treści art. 147 § 3 ustawy spółdzielczej, który stwierdza kategorycznie, że dopóki nie wygaśnie spółdzielcze prawo do lokalu „własnościowego”, zbycie uprawnień do wkładu jest niedopuszczalne. W tej materii odmienny pogląd wyraża J. Ignatowicz (Prawo spółdzielcze — Komentarz, Wyd. Prawn. 1966, str. 336, uw. 7 do art. 135), który twierdzi, że „na pełnię praw majątkowych członka (...) składają się — poza prawem do udziału — dwa prawa: prawo do wkładu oraz prawo do lokalu. To ostatnie jest prawem pochodnym w stosunku do pierwszego (...)”.

<sup>7</sup> Cytowany w przyp. 6 Komentarz, str. 389, uwaga 1 (*in fine*) do art. 152.

pkt 4, art. 138—144). Przepisy te dotyczą jednak „odebrania nieruchomości” bądź „opróżnienia lokalu”, a w ten sposób realizuje się tylko orzeczenia nakazujące wydanie konkretnej nieruchomości czy lokalu<sup>8</sup>. Przepisy te stanowią więc odpowiedniki unormowań zawartych w tytule III, dział I, księgi pierwszej, części drugiej kodeksu postępowania cywilnego, a zwłaszcza art. 1046 k.p.c. Między innymi w tym trybie prowadzi się opróżnienie lokali spółdzielczych orzeczone wyrokiem sądowym, ponieważ art. 56 nowego prawa lokalowego nakazuje, aby egzekucję takich orzeczeń sądowych prowadziły terenowe organy administracji państwowej.

Jak z tego wynika, nie są to przepisy regulujące zasady administracyjnej egzekucji z nieruchomości, której ustawa z dnia 17.VI.1966 r. w ogóle nie przewiduje<sup>9</sup>. Gdy zachodzi potrzeba sięgnięcia do egzekucji z nieruchomości, organ administracyjny może się zwrócić do właściwego komornika sądowego, aby wszczął taką egzekucję (art. 67 cyt. ustawy).

Omawiany art. 67 ustawy z dnia 17.VI.1966 r. zastrzega jednak, że wszczęcie egzekucji z nieruchomości może mieć miejsce tylko wówczas, gdy chodzi o ściąganie należności pieniężnej, a zastosowanie środków egzekucji administracyjnej było bezskuteczne. Warto jeszcze dodać, że jeżeli tytuł wykonawczy wystawiony jest przez samego wierzyciela, to aby można było prowadzić egzekucję z nieruchomości przez komornika sądowego, sąd powszechny musi nadać sądową klauzulę wykonalności. Wszczęcie egzekucji sądowej z nieruchomości na podstawie tytułu pochodzącego od organu władzy nie będącego jednocześnie wierzycielem nie wymaga osobnej klauzuli sądowej (*argumentum a contrario* z art. 67 § 1 zdanie drugie ustawy z dnia 17.VI.1966 r.).

Okoliczność, że przepisy ustawy z dnia 17.VI.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji nie regulują egzekucji z nieruchomości i odsyłają wyraźnie do egzekucji sądowej, świadczy o tym, że w istocie rzeczy procedura cywilna z a w s z e decyduwać będzie o zasadach egzekucji ze spółdzielczego prawa do lokalu. Ponadto brak uzasadnionych przesłanek do przyjęcia poglądu, że art. 152 ustawy spółdzielczej odnosi się tylko do egzekucji z wyroku sądowego, natomiast nie ma on zastosowania do egzekucji administracyjnej.

Omawiany przepis ustawy spółdzielczej, jako przepis szczególny (w dodatku wprowadzony do prawa materialnego), należy więc odnosić zarówno do egzekucji sądowej jak i administracyjnej. W konsekwencji uznać zatem należy za niedopuszczalne prowadzenie egzekucji administracyjnej ze spółdzielczego prawa do lokalu według zasad odnoszących się do egzekucji z wierzytelności i innych praw majątkowych, uregulowanych w art. 85—91 ustawy z dnia 17.VI.1966 r.

Po wyjaśnieniu tej kwestii, należałoby się zastanowić, czy wszystkie

<sup>8</sup> Pomijam tu przepisy szczególne, jak np. ustawę z dnia 21.III.1958 r. o szczególnym trybie ściągania zaległości z tytułu niektórych zobowiązań właścicieli nieruchomości wobec Państwa (Dz. U. Nr 77, poz. 389 ze zm.), art. 35 ustawy z dnia 28.VI.1962 r. o przejmowaniu nieruchomości rolnych na własność Państwa za zaległe należności (Dz. U. z 1969 r. Nr 17, poz. 130) i inne, gdyż nie mogą się one odnosić do naszego tematu.

<sup>9</sup> W trybie administracyjnym następuje jednak wykonanie postanowienia sądu o przejęciu nieruchomości na własność Państwa za zadłużenia podatkowe (Dz. U. z 1969 r. Nr 17, poz. 130).

przepisy o egzekucji z nieruchomości będą miały zastosowanie do spółdzielczego prawa do lokalu. Niezależnie od odrębności zawartej w samym art. 152 ustawy spółdzielczej, która odnosi się do przysądzenia własności, a więc do ostatniego stadium egzekucji z nieruchomości (art. 998—1003 k.p.c.), nasuwa się uwaga, czy komornik podejmujący egzekucję musi wysłać odpis wezwania do sądu prowadzącego księgi wieczyste (warunek taki wynika z art. 924 k.p.c.). Wydawałoby się, mając na uwadze fakultatywność wpisu spółdzielczego prawa do lokalu w księdze wieczystej, że komornik — po skonsultowaniu sprawy z wierzycielem — może od tego wymagania odstąpić, natomiast powinien odpis wezwania (zajęcia) przesłać zarządowi spółdzielni. Wprawdzie przepisy o egzekucji sądowej wymagania takiego nie przewidują, wiążąc skutki zajęcia z wpisem do księgi wieczystej (art. 925 k.p.c.), jednakże wynika to z odmienności samego prawa, z którego prowadzi się egzekucję. Prawo własności bowiem ujawnione w księdze wieczystej korzysta ze szczególnej rękoi wiary publicznej tych ksiąg (art. 20 prawa rzeczowego w związku z art. III pkt 3 przep. wprov. k.c.), a treść wpisu rozstrzyga na korzyść nabywcy, chyba że chodzi o rozporządzenie bezpłatne albo gdy nabywca działał w złej wierze, wobec czego przy pierwszej czynności komornik powinien spowodować wpisanie odpowiedniej wzmianki o wszczęciu egzekucji, która by wyłączyła dobrą wiarę nabywcy.

Ponieważ wpis spółdzielczego prawa do lokalu ma znaczenie tylko deklaratywne i dokonywany jest w dziale III księgi wieczystej budynku stanowiącego własność spółdzielni, przy prowadzeniu egzekucji z takiego prawa znaczenie wpisu do ksiąg wieczystych będzie minimalne. Istotne znaczenie będzie miało natomiast zawiadomienie o wszczęciu egzekucji przesłane przez komornika zarządowi spółdzielni, gdyż od tej chwili zarząd ten nie będzie mógł wyrazić zgody na przyjęcie do spółdzielni ewentualnego nabywcy prawa, a członkostwo decyduje przecież o skuteczności zbycia takiego prawa (art. 147 § 1 zdanie drugie ustawy spółdzielczej).

Autorzy ustawy spółdzielczej nie zwrócili na tę okoliczność dostatecznej uwagi, gdyż ograniczyli się jedynie do zaakcentowania odrębności w odniesieniu do nabywcy licytacyjnego, zapominając o szczególnym trybie zajęcia. Należy dodać, że procedura cywilna obowiązująca w 1961 r., a więc w dacie uchwalenia ustawy spółdzielczej, zawierała analogiczne unormowanie jak w przepisach art. 924—925 obecnie obowiązującego k.p.c., wobec czego konieczne będzie wprowadzenie tu szczególnych postanowień, zastępujących lub uzupełniających obowiązek zawiadomienia sądu prowadzącego księgi obowiązkiem zawiadomienia spółdzielni.

Aczkolwiek w praktyce nie należy się tu spodziewać komplikacji — pod warunkiem, że komornik bezzwłocznie powiadomi spółdzielnię o wszczęciu egzekucji z prawa do lokalu — sprawa nie jest tak oczywista od strony formalnej (art. 925 k.p.c. wiąże skutki prawne jedynie z wpisem do księgi wieczystej). Gdyby zatem spółdzielnia mimo otrzymania zawiadomienia od komornika przyjęła nabywcę w poczet członków i gdyby to była czynność odpłatna, a nabywca działał w dobrej wierze, należałoby przeniesienie prawa do lokalu uznać za skuteczne. Można by potem co najwyżej dochodzić od spółdzielni odszkodowania (w razie bezskutecznej egzekucji z innych składników majątku dłużnika), ale to już inna sprawa.

Ze względu na przytoczone związanie skutków zajęcia z wpisem do księgi wieczystej należy uznać za konieczne, żeby komornik — równolegle z zawiadomieniem spółdzielni (co stanowi czynność praktyczną, ale nie wynikającą z procedury) — zwracał się o wpis ostrzeżenia do księgi wieczystej, mimo iż w większości wypadków nie tylko brak zapisów w dziale III, ale nie ma w ogóle księgi dla budynku i dlatego należałoby złożyć wniosek komornika do zbioru dokumentów. Dotyczy to zwłaszcza terenów przekazanych przez państwo w wieczyste użytkowanie, przy którym zakłada się osobne księgi dla gruntu i osobne dla budynków. Ponieważ warunkiem wpisania budynku do księgi wieczystej jest decyzja władzy budowlanej (tj. zezwolenie na użytkowanie) oraz opis techniczny potwierdzony przez tę władzę, wiele spółdzielni ogranicza się do uzyskania wpisu wieczystego użytkowania gruntu, gdyż wpis ten ma dla nich istotne znaczenie, rodząc prawo do własności budynków i urządzeń (art. 235 § 1 k.c.). Założenie księgi dla budynku i wpisanie spółdzielni jako właściciela ma natomiast znaczenie deklaratoryjne, a więc tylko w rzadkich wypadkach zajdzie potrzeba powołania się na zapis w księdze wieczystej budynku, co determinuje określoną praktykę.

Przechodząc do dalszych przepisów egzekucyjnych, można zadać pytanie, czy zachodzi potrzeba przeprowadzenia opisu i oszacowania (art. 942—951 k.p.c.) oraz czy odpowiednie przepisy procedury powinny być stosowane dosłownie, czy tylko „odpowiednio”? Aczkolwiek brak jest materialnej podstawy do „odpowiedniego” stosowania wymienionych przepisów, będzie na pewno zbędną rzeczą wystąpienie komornika do właściwego organu administracji państwowej w kwestii pierwokupu (art. 944 k.p.c.). Z kolei, przez uczestników postępowania (art. 943 § 1 pkt 2, art. 945 § 1 k.p.c.) należy rozumieć współmałżonka (jeżeli egzekwowany członek spółdzielni nabył to prawo w czasie wspólności ustawowej) oraz zarząd spółdzielni.

Wydaje się konieczne, aby w piśmie do spółdzielni komornik żądał informacji co do współuprawnionego małżonka, gdyż trudno wymagać od wierzyciela, aby znał on te okoliczności. Odmienna sytuacja zachodzi przy egzekucji z nieruchomości, gdyż odpowiednie dane mogą wynikać z ksiąg wieczystych (np. nazwiska osób, na których rzecz ustanowiono hipotekę).

Nie będzie również można zastosować wystawienia na licytację części spółdzielczego prawa do lokalu, do czego uprawniony jest komornik zgodnie z art. 946 § 1 k.p.c., ponieważ sprzeciwia się temu wyraźny przepis prawa materialnego (art. 147 § 4 ustawy spółdzielczej). Rozpatrując kolejne przepisy procedury egzekucyjnej, odmienności takich można by naliczyć więcej. Wiele na przykład ustaleń z protokołu komornika (art. 947 k.p.c.) okaże się zbędnych.

Trudno natomiast byłoby sugerować, żeby zaniechać opisu lokalu podlegającego sprzedaży licytacyjnej. Opis taki ma być dość dokładny i zawierać m.in. informacje o położeniu lokalu w budynku i osiedlu (piętro, strona budynku itp.), co m.zd. powinno znaleźć odbicie w zawiadomieniu o licytacji.

Sprawa oszacowania może nasuwać szereg trudności natury praktycznej (art. 948 k.p.c.).

Jak wiadomo, przy lokalach „własnościowych” mamy do czynienia z trzema wartościami: z wielkością kwot wniesionych na wkład (art. 151 § 2 ustawy spółdzielczej), z równowartością spółdzielczego prawa do lokalu (art. 151 § 1 tej ustawy) oraz z ceną uzgodnioną między zbywcą a nabywcą w razie przeniesienia prawa do lokalu na inną osobę (art. 147 § 1, art. 149 tej ustawy). Jakie kryterium oszacowania należy tu wybrać? Wydaje się, że należy wyeliminować wartości krańcowe, tj. kwotę wpłaconą oraz ceną umowną, i oprzeć się na „równowartości” prawa do lokalu, określonej według zasad ustalonych w statucie i w ewentualnych regulaminach spółdzielni, jak również w aktach normatywnych CZSBM. Ustalenie właściwej kwoty równowartości, uwzględniającej zniżki i zwyczajki kosztów budowy, zużycie budynku, zniszczenie lokalu oraz inne okoliczności mające wpływ na ostateczne rozliczenie (np. ulepszenia wykonane przez członka, lokalizacja mieszkania itp.), jest nader trudne, a biegli w różny sposób ustosunkowują się do tego zagadnienia, wobec czego należałoby postulować posługiwanie się określonymi biegłymi, dobrze wprowadzonymi w tę zawiłą problematykę. Trudności te nie mogą jednak zwolnić komornika od dokonania szacunku.

Dalsza kwestia praktyczna to sprawa oględzin lokalu (art. 953 § 1 pkt 5 k.p.c.). W tym zakresie mogą być czynione trudności przez dłużnika, który z reguły będzie niechętny nawiedzaniu jego mieszkania przez obce osoby, a może się zasłaniać tak ważkimi racjami, jak np. obawa przed kradzieżą itd., i żądać obecności organu egzekucyjnego w dni ustalone w obwieszczeniu. Należy więc w związku z tym postulować współdziałanie komorników ze spółdzielniami, m.in. w celu delegowania pracowników administracji do oględzin lokalu przez potencjalnych licytantów, oraz ustalanie w obwieszczeniu konkretnych terminów oględzin lokalu, w których dłużnik byłby obowiązany udostępniać mieszkanie. Terminy te powinny mieć na uwadze godziny pracy dłużnika i jego domowników, tak aby nadmiernie nie utrudniać im życia (przemawia za tym m.in. dyspozycja art. 799 § 1 k.p.c.).

Należy w końcu postulować, aby w ogłoszeniu o licytacji (art. 953 k.p.c.) komornik zalecał przyszłym licytantom porozumienie się z zarządem spółdzielni co do szans uzyskania członkostwa, a to ze względu na wspomniane zastrzeżenie art. 152 ustawy spółdzielczej. Jeśli bowiem egzekucja ma dać realny wynik, to można zobowiązać reflektantów do złożenia takich dokumentów, które umożliwiają zarządowi wstępną ocenę możliwości przyjęcia ich w poczet członków (wyjaśnienie okoliczności uzależniających przyjęcie do spółdzielni, jak np. sprawa członkostwa w innej spółdzielni itp.). Do precyzowania takich dodatkowych wymagań w ogłoszeniu o licytacji upoważnia komornika art. 953 § 2 k.p.c.

Obwieszczenie o licytacji, ze względu na ekonomiczną wartość prawa do lokalu (z reguły wyższą od 50.000 zł), powinno być dokonane w gazecie (art. 953 § 1 k.p.c.).

Rozważając przydatność niektórych przepisów k.p.c. do egzekucji ze spółdzielczego prawa do lokalu, wypada zastanowić się nad potrzebą adaptacji art. 944 i 958 k.p.c. do sytuacji spółdzielczej (np. uznając prawo pierwszeństwa spółdzielni do nabycia licytowanego prawa do lokalu za cenę oszacowania). Warto też rozważyć możliwość uregulowania tej kwestii w statutach z powołaniem się na art. 143 ustawy spółdzielczej. Można



np. wyobrazić sobie ewentualne statutowe pierwszeństwo członków oczekujących na przydział lokalu do nabycia spółdzielczego prawa „własnościowego” w ramach egzekucji.

Przechodząc do dalszych przepisów procedury dotyczącej egzekucji z nieruchomości, wypada zatrzymać się przy ograniczeniach zawartych w art. 976 § 1 k.p.c. Wydaje się, że wyeliminowanie od udziału w przetargu osób bliskich dłużnikowi (członkowi egzekwowanemu) nie byłoby chyba uzasadnione, a w każdym razie nie powinno być traktowane tak rygorystycznie zważywszy, że mamy tu do czynienia nie tylko ze składnikiem majątkowym, ale przede wszystkim z dobrem o charakterze socjalnym, zabezpieczającym podstawową potrzebę bytową („dach nad głową”). Można zatem bronić poglądu, że przejęcie prawa do lokalu w drodze licytacji przez matkę lub siostrę dłużnika byłoby ze społecznego punktu widzenia pożądane, gdyż pozwalając wierzycielowi zaspokoić pretensje finansowe, eliminowałoby jednocześnie potrzebę usuwania dłużnika z lokalu podlegającego licytacji.

Uwagi powyższe mają charakter wniosków *de lege ferenda*, aczkolwiek — do chwili wprowadzenia ewentualnych zmian ustawodawczych — należałoby rozważyć potrzebę ustalenia jakiegoś *modus vivendi*, np. w drodze wytycznych wymiaru sprawiedliwości. Spraw tego typu będzie coraz więcej, w wielu wypadkach egzekucja toczyć się będzie na rzecz Skarbu Państwa, problem zatem jest dość istotny dla praktyki i dlatego należy szukać rozwiązań ułatwiających egzekucję ze spółdzielczego prawa do lokalu, której w chwili obecnej każdy stara się unikać ze względu na zawiłą jej procedurę i trudność z dopasowaniem przepisów k.p.c. do szczególnej sytuacji spółdzielczej.

W kwestii przybicia (art. 987—997 k.p.c.) oraz przysądzenia własności (art. 998—1003 k.p.c.) stwierdzić należy, że treść wydawanych w tej materii postanowień sądowych powinna zawierać pewne modyfikacje w stosunku do orzeczeń typowych odnoszących się do własności. Spółdzielcze prawo do lokalu jest bowiem, zgodnie z art. 147 § 2 ustawy spółdzielczej, prawem rzeczowym ograniczonym na nieruchomości spółdzielczej i okoliczność ta powinna być brana pod uwagę — między innymi — przy redagowaniu postanowień z art. 988 i 998 k.p.c.

Z kolei należy mieć na uwadze, że najbardziej istotne z praktycznego punktu widzenia skutki przysądzenia własności będą się wyrażać w o p r ó z n i e n i u l o k a l u, którą to okoliczność postanowienie z art. 998 k.p.c. musi uwzględniać w swej treści rozstrzygającej. Zgodnie bowiem z art. 999 § 1 k.p.c. od chwili uprawomocnienia się orzeczenia sądu o przysądzeniu własności stanowi ono tytuł egzekucyjny do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości<sup>10</sup>. Ponieważ w naszym wypadku

---

<sup>10</sup> Taki pogląd wynika m.in. z wymienionego w przyp. 2 Komentarza Wengierka, str. 573 uwaga 4 do art. 999 (zdanie czwarte odsyłające do art. 1046 k.p.c.). Podobnie wypowiada się J. Korzonek w przedwojennym komentarzu: *Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające*, tom II (wyd. L. Frommera, Kraków 1934 r.). Stwierdza on (str. 1113), że „wprowadzenie nabywcy w posiadanie nieruchomości, jeżeli dłużnik nie wydał jej dobrowolnie, odbywa się w drodze egzekucji z art. 817 (odpowiednik obecnego art. 1046 k.p.c. — przypis mój, L.M.). Tytułem do tej egzekucji jest postanowienie o przysądzeniu własności, opatrzone klauzulą wykonalności”.

chodzić będzie o wprowadzenie nabywcy do lokalu, tytuł egzekucyjny z art. 999 k.p.c. powinien zawierać nakaz opróżnienia mieszkania przez dłużnika egzekwowanego. Wyraźne stwierdzenie obowiązku usunięcia się z lokalu stanowi warunek wykonania orzeczenia sądu przez terenowe organy administracji państwowej, które — stosownie do art. 56 ust. 1 nowego prawa lokalowego — są wyłącznie właściwe do opróżniania pomieszczeń podlegających prawu lokalowemu.

Należy dodać, że prawu lokalowemu nie podlegają jedynie te pomieszczenia, które są wymienione w art. 2 tej ustawy, a mianowicie:

- pokoje dziennie wynajmowane w hotelach, pensjonatach i innych zakładach noclegowych;
- lokale w budynkach gospodarstw rolnych nie podlegających podatkowi od nieruchomości;
- lokale w budynkach zarządzanych przez wojsko lub przekazanych na zakwaterowanie sił zbrojnych;
- domy letniskowe.

Pozostałe lokale, w tym również wyłączone z dyspozycji organów administracji terenowej (według dawnej nomenklatury „wyłączone spod publicznej gospodarki lokalami”), podlegają przepisom ustawy z dn. 10 kwietnia 1974 r. — prawo lokalowe, a więc administracyjnej egzekucji orzeczeń eksmisyjnych.

Komornicy działający przy sądach powiatowych mogą wykonywać tylko te wyroki eksmisyjne, które odnoszą się do pomieszczeń wskazanych w art. 2 prawa lokalowego; będą to najczęściej pomieszczenia na terenach wiejskich. Zakres kompetencji organów egzekucji sądowej w zakresie eksmisji z lokali określony jest w taki właśnie sposób w art. 1046 § 4 k.p.c.

Opróżnianie lokali przez urzędy miejskie, dzielnicowe lub powiatowe dokonywane jest w drodze przekwaterowania zobowiązanej osoby do pomieszczenia zastępczego, a w nielicznych wypadkach — do „lokalu zamiennego” (art. 56 ust. 2 prawa lokalowego). Prawo do lokalu zamiennego musi jednak wynikać z wyraźnego przepisu; do takich przepisów zaliczamy np. art. 25 ust. 2 bądź art. 40 ust. 1 prawa lokalowego.

W wypadku opróżniania lokalu, do którego najemca utracił tytuł prawny, przekwaterowanie dokonywane jest do pomieszczenia zastępczego (art. 38 ust. 1 prawa lokalowego). Aczkolwiek przepis ten mówi o „najemcy”, należy go — moim zdaniem — stosować do usuwania również innych osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowania lokalu, a obowiązek wydania lokalu wynika z prawomocnego orzeczenia sądowego. Zwążająca bowiem interpretacja tego przepisu niweczyłaby — w okresie egzekucyjnym — społeczną wymowę orzeczenia o eksmisji. Sugerowana przeze mnie wykładnia zbieżna jest z dotychczasową praktyką egzekucyjną, wyrosłą na gruncie art. 77 i 78 prawa lokalowego z dnia 31 stycznia 1959 r. (Dz. U. z 1963 r. Nr 47, poz. 227).

W świetle tego, co powiedziano wyżej, komornik sądowy nie będzie właściwy do wykonywania eksmisji z pomieszczeń w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, a egzekucja interesującego nas orzeczenia sądowego z art. 999 k.p.c. powinna być przeprowadzona przez terenowy organ administracji państwowej. Usunięcie z lokalu przyznanego nabywcy licytacyjnemu dotyczyć będzie zarówno samego dłużnika egzekwowanego

jak i osób wspólnie z nim zamieszkałych, gdyż taka konkluzja wypływa z treści powoływanego art. 38 ust. 1 prawa lokalowego.

### 3. POSTĘPOWANIE ZABEZPIEZAJĄCE

Uzupełnieniem niejako omawianego tu tematu będą uwagi poświęcone kwestii zabezpieczenia roszczeń dokonywanego na spółdzielczym prawie do lokalu.

Aczkolwiek zabezpieczenie sądowe odnosić się będzie przede wszystkim do prawa „własnościowego”, to jednak w pewnym — nader wąskim co prawda — zakresie może ono być stosowane również do uprawnień „lokatorskich”. Ustawa spółdzielcza, wyłączając możliwość egzekucji ze spółdzielczego prawa do mieszkania „lokatorskiego” (art. 144 § 1), nie czyni takiego zakazu w zakresie stosowania środków zabezpieczenia sądowego (art. 730—757 k.p.c.). W stosunku do lokalu „własnościowego” można zastosować zabezpieczenie bądź z art. 747 pkt 1 k.p.c., bądź z art. 755 § 1 k.p.c., zależnie od charakteru dochodzonego roszczenia. W pierwszym wypadku, przy roszczeniu pieniężnym, zabezpieczenie polegać będzie na wydaniu przez sąd postanowienia o zajęciu lokalu (art. 747 pkt 1 w związku z art. 896 k.p.c.), a wyrażać się będzie w zakazie zbywania zajętego prawa. Zajęcia zabezpieczającego dokonuje komornik przez wystosowanie wezwania do spółdzielni (dłużnika zajętego prawa do lokalu) oraz do zainteresowanego członka (pозwanego w procesie sądowym).

Zgodnie z art. 775 § 1 i 2 k.p.c. zabezpieczenie roszczeń niepieniężnych może polegać na wydaniu takiego zarządzenia, jakie sąd uzna za odpowiednie do istniejącej sytuacji (mając na uwadze, że nie może ono obciążać pozwanego ponad niezbędną potrzebę). Mogą tu być również stosowane środki odnoszące się do zabezpieczenia roszczeń pieniężnych, a więc przede wszystkim zakaz dysponowania prawem do lokalu przez pozwanego.

W sprawach o roszczenia niepieniężne związane ze spółdzielczym prawem do lokalu mamy do czynienia najczęściej z zabezpieczeniem powództwa o nakazanie przyjęcia do spółdzielni i o przydzielenie określonego lokalu albo o wydanie przydzielonego lokalu. W tego rodzaju sporach powód z reguły zainteresowany jest w takim unormowaniu stosunków na czas procesu, aby po uzyskaniu wyroku mógł wprowadzić się do określonego lokalu. Z tego względu we wniosku o zabezpieczenie powód domaga się na ogół zakazu przydzielenia lokalu innym osobom (przez spółdzielnię) bądź wprowadzenia i zameldowania tam innych osób. Należy dodać, że w kwestii zakazu meldowania adresatem polecenia jest pozwany (spółdzielnia bądź jej członek), wobec czego nietrafny byłby zarzut, że jest to ingerencja w sferę działania administracji. Podobnie w ramach zabezpieczenia sąd może zakazać pozwanemu wykonania decyzji o przekwaterowaniu najemcy w trybie art. 25 ust. 2 prawa lokalowego, mimo że jest ona prawomocna. Także w tym wypadku zabezpieczenie nie niweczy samej decyzji administracyjnej, a jedynie ubezwładnia pozwanego w skorzystaniu z takiego orzeczenia, zakazując mu zgłoszenia wniosku o wykonanie tej decyzji.

Zabezpieczenia tego typu będą aktualne przy rozpatrywaniu pozwu o członkostwo i przydział lokalu spółdzielczego na rzecz dotychczasowego najemcy.

Poglądy powyższe znajdują aprobatę w orzecznictwie, czego wyrazem jest postanowienie SN z dnia 12.I.1970 r. I CZ 142/70<sup>11</sup>.

W zakresie zabezpieczeń sądowych odnoszących się do mieszkań lokatorskich będziemy mieli do czynienia jedynie z zabezpieczeniem z art. 755 § 1 k.p.c., polegającym na unormowaniu stosunków przez czas trwania procesu. Zabezpieczenie takie sprowadzać się będzie głównie do zakazu dysponowania przez spółdzielnię określonym lokalem do czasu zakończenia sporu (np. w procesie o wydanie przydzielonego lokalu albo o przydział lub zamianę lokalu) bądź do zakazu wprowadzania innych osób i ich meldowania, gdy sprawa dotyczyć będzie postępowania między małżonkami o podział majątku wspólnego (art. 755 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).

#### 4. UWAGI KOŃCOWE

Na tle przedstawionych rozważań o zasadach egzekucji ze spółdzielczego prawa do lokalu wypada stwierdzić, że wiele problemów, na które starałem się odpowiedzieć, nie było jeszcze — jak to już nadmieniałem na wstępie — przedmiotem rozważań ani doktryny, ani orzecznictwa. Przyszłość pokaże, czy przedstawione wywody zostaną zaaprobowane przez praktykę i czy znajdzie ona bardziej stosowne rozwiązania.

Przedmiotem moich rozważań nie były spółdzielcze zrzeczenia budowy domów jednorodzinnych, nie rozpatrzono tu także zagadnień egzekucyjnych związanych z konfiskatą mienia i podziałem majątku wspólnego. Problematyka ta wymaga osobnego opracowania.

---

<sup>11</sup> Patrz: Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1971 (wyd. SIB 1972 r.), poz. 22 z komentarzem L. Myszowskiego.