

ZAGADNIENIE PRWNE

W sprawie z nadzoru nad egzekucją z nieruchomości dłużników prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej na skutek zażalenia wierzyciela na postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 23 lutego 2015 r.

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 23 lutego 2015 r. [...] Sąd Rejonowy w Z. w trybie art. 759 § 2 k.p.c. uchylił czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Z. M. M. podjętą w sprawie egzekucyjnej [...] z dnia 28 stycznia 2015 r., polegającą na zajęciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr [...] o powierzchni 58,30 m² znajdującego się w budynku położonym w Z. przy ul. A. (pkt

l) oraz umorzył postępowanie egzekucyjne w części dotyczącej egzekucji z nieruchomości prowadzonej w stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dłużników szczegółowo opisanego w pkt. I postanowienia (pkt II).

W uzasadnieniu Sąd I instancji, powołując się na art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r., który odsyła do art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wskazał, że w przedmiotowej sprawie niedopuszczalna jest egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, znajdującego się w zasobach wierzyciela – Z. Spółdzielni Mieszkaniowej w Z., bez uzyskania wcześniejszej zgody na sprzedaż w trybie orzeczenia sądowego. Wskazany bowiem art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest regulacją szczególną w odniesieniu do ogólnej regulacji egzekucji z nieruchomości unormowanej w kodeksie postępowania cywilnego. Sąd I instancji wskazał, że przyjęcie, iż dopuszczalne są dwa tryby doprowadzenia do sprzedaży lokalu dłużnika czyniłoby całkowicie martwymi i zbędnymi powołane przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zapewniające szczególną ochronę członkowi spółdzielni w jego relacjach ze spółdzielnią. Wówczas bowiem wystarczyłaby jakakolwiek zaległość, dzięki której wierzyciel mógłby uzyskać tytuł wykonawczy (np. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, gdzie wystąpienie przez Zarząd z pozwem w tym trybie nie wymaga żadnych uchwał, ani wniosków), a następnie złożenie przez Zarząd – nawet bez zgody Rady Nadzorczej – żądania skierowania egzekucji do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dłużnika. Sąd Rejonowy powołał nadto argumentację zaprezentowaną przez Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 29 lipca 2013 r. w sprawie SK 12/12.

Zażalenie na powyższe orzeczenie w punkcie II wniósł wierzyciel Z. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z. zarzucając naruszenie art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 16 ustawy o własności lokali, a także art. 797¹ i art. 824 § 1 pkt 2 kpc Wskazując na powyższe skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w tej części i umorzenie postępowania.

W uzasadnieniu środka odwoławczego skarżący wskazał, że nie zgadza się z argumentacją Sądu zgodnie, z którą postępowanie egzekucyjne z własnościowego prawa do lokalu jest możliwe jedynie w trybie art. 16 ustawy o własności lokali. Przepis ten jak też art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidują

dodatkowo możliwość wystąpienia z powództwem o sprzedaż lokalu w drodze licytacji, a wtedy nie musi być wydany wyrok lub nakaz zapłaty za zaległości czynszowe. Podniósł, że chybiony jest zarzut braku uchwały rady Nadzorczej Spółdzielni w sprawie sprzedaży lokalu w drodze licytacji, gdyż uchwała taka zapadła w dniu 25 marca 2014 r. Zdaniem skarżącego, stanowisko Sądu Rejonowego narusza zasadę równości stron w procesie cywilnym. Ponadto prowadzenie procesu w sprawie sprzedaży lokalu w drodze licytacji jest krzywdzące dla właścicieli lokalu, gdyż koszty takiego postępowania często przekraczają wysokość zadłużenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Wierzyciel Z. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z. uzyskał tytuł wykonawczy wydany przez Sąd Rejonowy w Z. w dniu 14.09.2012 r. w sprawie [...] nakazujący U. G. i A. G. zapłatę kwoty 3.158,35zł wraz z odsetkami tytułem opłat wynikających ze statutu spółdzielni, a związanych z utrzymaniem przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr [...] położonego przy ul. Ś. w Z., znajdującego się w zasobach ww. spółdzielni. W dniu 27.01.2015 r. wierzyciel Z. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z. złożył do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Z. M. M. w sprawie [...] wnioski o wszczęcie egzekucji do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr [...] położonego przy ul. Ś. w Z. w celu egzekucji świadczenia pieniężnego wynikającego z powyższego tytułu wykonawczego. W dniu 28.01.2015 organ egzekucyjny zawiadomił dłużników oraz sąd o wszczęciu egzekucji z nieruchomości - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr [...] położonego przy ul. Ś. w Z. oraz równocześnie wezwał dłużników do zapłaty całej należności w terminie 14 dni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania przedmiotowego lokalu. Postanowieniem z 23 lutego 2015 r. [...] Sąd Rejonowy w Z. w trybie art. 759 § 2 k.p.c. uchylił czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Z. M. M. podjętą w sprawie egzekucyjnej [...] z dnia 28 stycznia 2015 r., polegającą na zajęciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr [...] o powierzchni 58,30 m² znajdującego się w budynku położonym w Z. przy ul. A. (pkt I) oraz umorzył postępowanie egzekucyjne w części dotyczącej egzekucji z nieruchomości prowadzonej w stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa

do lokalu mieszkalnego dłużników szczegółowo opisanego w pkt. I postanowienia (pkt II).

W świetle powyższego nie ulega wątpliwości, że celem przeprowadzenia egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, znajdującego się w zasobach Z. Spółdzielni Mieszkaniowej w Z. jest egzekucja należności określonych w art. art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a więc takich które mogą stanowić podstawę roszczenia określonego w art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z okoliczności niniejszej sprawy wynika, że wierzyciel – Z. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ł. nie występował w trybie art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 16 ustawy o własności lokali z żądaniem przymusowej sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu. Co prawda skarżący wskazuje, iż w tym przedmiocie w dniu 25 marca 2014 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę, to jednak uchwała ta nie została dotychczas zrealizowana. Jednak nawet przyjmując istnienie stosowanej uchwały, to należy wskazać że sama uchwała - bez uzyskania orzeczenia sądu o zarządzeniu sprzedaży lokalu w drodze licytacji zgodnie z ww. przepisami, byłaby niewystarczająca do przeprowadzenia egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

W art. 17¹⁰ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 poz. 1222) ustawodawca przyznał spółdzielniom mieszkaniowym instrument prawny do występowania na drogę postępowania sądowego o zarządzenie przymusowej sprzedaży lokalu mieszkalnego, w przypadku zajęcia wymienionych w komentowanym artykule okoliczności, przepis art. 16 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 nr 80 poz. 903) stosuje się odpowiednio. W świetle tego ostatniego przepisu, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kpc o egzekucji z nieruchomości. Wytoczenie powództwa o przymusową sprzedaż prawa do lokalu nie jest uzależnione, podobnie jak ma to miejsce w przypadku określonym w art. 16 ustawy o własności lokali, od uprzedniego procesu o zapłatę (i bezskutecznej egzekucji zmierzającej do ściągnięcia zaległych

opłat) czy procesu negatoryjnego (zob. art. 222 § 2 kc). Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

Pojawia się zatem pytanie czy przepis art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchyla zastosowanie ogólnej regulacji dotyczącej egzekucji z nieruchomości przewidzianej w Kodeksie postępowania cywilnego oraz art. 799 § 1, dotyczących uprawnienia wierzyciela do wskazania sposobów egzekucji przeciwko dłużnikowi.

Przy przyjęciu tezy, iż regulacja przewidziana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 17¹⁰) i odpowiednio stosowanych przepisach ustawy o własności lokali (art. 16) wprowadza szczególne gwarancje, mające na celu zapewnienie ochrony członkowi spółdzielni w jego relacjach ze spółdzielnią, to wówczas konieczne byłoby zachowanie trybu przewidzianego w art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W judykaturze ugruntowane jest stanowisko, że sankcję w postaci przymusowej sprzedaży lokalu powinno się stosować w ostateczności, a wspólnota musi wykazać ciężar gatunkowy przewinienia i jego konsekwencje, konieczna jest także ocena zasadności domagania się licytacyjnej sprzedaży lokalu w indywidualnych okolicznościach sytuacji faktycznej pozwanego (art. 5 k.c.) (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 6 listopada 2013 r., IV CSK 132/13, LEX nr 1430392).

Jednakże pogląd powyżej przedstawiony opiera się na przyjęciu założenia, że norma prawna zawarta w art. 17¹⁰ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi pozakodeksowe ograniczenie skuteczności tytułu wykonawczego mające na celu zapewnienie ochrony członkowi spółdzielni w jego relacjach ze spółdzielnią. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwrócono uwagę, że prawo cywilne służy ochronie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów konkretnego wypadku (zob. wyrok z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, niepubl.). Odmowa udzielenia ochrony może być zatem uzasadniona zaistnieniem okoliczności wyjątkowych, rażących i nieakceptowanych ze względów

aksjologicznych, ewentualnie teleologicznych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, z. 1, poz. 3).

Wydaje się iż celem powyższej regulacji nie było ograniczenie spółdzielni mieszkaniowych w realizacji ich ustawowych i statutowych obowiązków, lecz ułatwienie im funkcjonowania poprzez przyznanie instrumentu prawnego pozwalającego na sprzedaż lokalu mieszkalnego przysługującego członkom spółdzielni i osobom niebędącym członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a którzy swoim nagannym zachowaniem negatywnie wpływają na funkcjonowanie spółdzielni.

Do tych zachowań zalicza się:

- 1) powstanie długotrwałych zaległości z zapłatą opłat wymienionych w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5,
- 2) rażące lub uporczywe wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Taki sam cel ma regulacja zawarta w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, która ma odpowiednie zastosowanie przy ocenie roszczeń z art. 17¹⁰ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W wyroku z dnia 29 lipca 2013 r., SK 12/12, Trybunał Konstytucyjny uznając art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali za zgodny z Konstytucją dokonał analizy wykładni orzecznictwa sądowego. Wskazał na tym tle, że: „przewidziana w tym przepisie sankcja za długotrwałe zaleganie z zapłatą należnych opłat ma charakter wyjątkowy i ostateczny.(...) Zastosowanie tej sankcji jest uzależniane od rzeczywistego zagrożenia interesów wspólnoty destabilizacją finansową i trwałymi trudnościami we właściwym utrzymaniu nieruchomości wspólnej. Według tego kierunku wykładni, odrzuca się możliwość wykorzystania omawianej sankcji do rozstrzygania konfliktów między właścicielami lokali, dotyczących zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Jednocześnie nakazuje się uwzględnienie przy rozpatrywaniu możliwości zastosowania tej sankcji okoliczności osobistych po stronie dłużnika, mogących usprawiedliwić powstanie jego zaległości. Istnienie takich okoliczności traktuje się, jako przeszkodę do zastosowania tej sankcji.(...) Uregulowanie to jest przydatne i zarazem niezbędne do ochrony porządku publicznego oraz praw i wolności pozostałych członków wspólnoty, gdy użyte wcześniej inne, łagodniejsze, ogólnie stosowane w tych celach środki

prawne okazują się nieefektywne. Jednocześnie przewidziana w tym uregulowaniu sankcja nie jest nadmierna. Pozostaje w odpowiedniej proporcji do założonego jej celu. Ograniczenie prawa własności wskutek tej sankcji ma dostateczne usprawiedliwienie w ochronie praw pozostałych właścicieli lokali, jest adekwatne do stopnia naruszenia ich interesów.”

Powyższe, wskazuje na przywiązanie istotnej wagi do oceny postępowania właściciela lokalu i jego wpływu na funkcjonowanie spółdzielni, wspólnoty przy ocenie zasadności zastosowania sankcji sprzedaży lokalu. Wysokość zaległości, jak i fakt jej występowania w chwili orzekania nie mają decydującego znaczenia przy ocenie roszczenia z art. 17¹⁰ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, lecz wystąpienie „długotrwałości” zaległości w opłatach. Świadczy to o szczególnych przesłankach roszczenia o zarządzenie sprzedaży lokalu.

Powyższa norma nie może zatem stanowić podstawy do ograniczenia uprawnień wierzyciela w egzekucji należności pieniężnych z tytułu opłat na rzecz spółdzielni na zasadach ogólnych. Jak również wskazał Trybunał Konstytucyjny w cytowanym wyroku bezskuteczność prób dochodzenia zaległych należności na ogólnych zasadach będzie mogła stanowić podstawę formułowania roszczenia z art. 17¹⁰ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w celu uniknięcia ryzyka powstawania kolejnych zaległości i ponoszenia dodatkowych kosztów dochodzenia nowych zaległości.

Podobny pogląd przedstawiono w Systemie Prawa Prywatnego Tom 4 Prawo Rzeczowe pod red. Edwarda Gniewka Wyd. C.H. Beck Warszawa 2005 str. 247 przypis 216: „Gdy chodzi o zwłokę w zapłacie opłat za korzystanie z nieruchomości wspólnej, to wspólnota mieszkaniowa mogłaby – po uzyskaniu wyroku zasądającego zaległe opłaty – wszcząć egzekucję z nieruchomości lokalowej i doprowadzić do jej egzekucyjnej sprzedaży. Nie był więc konieczny przepis, który – bez względu na to, jak wysokie są zaległości właściciela i za jaki okres przypadają – pozwala żądać licytacyjnej sprzedaży jego lokalu”.

Powyższa wykładnia wskazuje na możliwość zastosowania każdego z ustawowych sposobów egzekucji świadczeń pieniężnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, nie wykluczając egzekucji z nieruchomości.

Nadto należy zwrócić uwagę, że wykładnia zaprezentowana przez sąd I instancji powodowałaby szereg trudności praktycznych na etapie postępowania

egzekucyjnego. W szczególności należy przypomnieć, że organ egzekucyjny nie jest uprawniony do badania zasadności i wymagalności obowiązku objętego tytułem wykonawczym (art. 804 kpc). W jaki sposób w praktyce organ egzekucyjny miałby ustalać czy tytułu wykonawczego obejmuje należności wynikające z art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych? Kolejnym zagadnieniem jest kwestia czy ograniczenie sposobów egzekucji ww. należności utrzymywałoby się również w przypadku zmiany wierzyciela wymagalnych należności na skutek np. cesji wierzytelności. Wobec jednoznacznej treści art. 17¹⁰ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 poz. 1222) nie sposób przyjąć, że nabywca wierzytelności obejmujących należności z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mógłby również wystąpić o nakazanie jego sprzedaży w drodze licytacji. Powyższe świadczy o tym, iż gdyby rzeczywiście intencją ustawodawcy było ograniczenie uprawnień wierzyciela – spółdzielni mieszkaniowych regulacja taka musiałaby być dokonana w szerszym zakresie, tj. wprowadzałaby mechanizmy umożliwiające jej realizację.

Sygnalizowaną na wstępie gwarancję ochrony członkowi spółdzielni w jego relacjach ze spółdzielnią, która stała się podstawę pierwszego z poglądów, można skutecznie zrealizować przy zastosowaniu ogólnych regulacji zawartych w Kodeksie postępowania cywilnego, a w szczególności art. 799 kpc. Przepis art. 799 kpc nakazuje stosowanie w postępowaniu egzekucyjnym, spośród kilku możliwych sposobów egzekucji, sposobu najmniej uciążliwego dla dłużnika, adresowany jest wprawdzie do wierzyciela. Przepis ten jest jednakże wyrazem ogólnej zasady postępowania egzekucyjnego - współmierności sposobów egzekucji do jej celu, mającej zapobiegać szykanowaniu dłużnika i nadużywaniu egzekucji przez wierzyciela wskazanie kilku sposobów egzekucji nie może prowadzić do szykanowania dłużnika i nadużywania egzekucji, dlatego też wierzyciel powinien zastosować najmniej uciążliwy sposób egzekucji, czego gwarancję stanowi § 2, przewidujący obligatoryjne zawieszenie egzekucji na wniosek dłużnika z tej części majątku, do której zbędnie skierowano egzekucję. Komornik orzeka o zawieszeniu postępowania po uprzednim wysłuchaniu stron. W doktrynie wyrażane jest zapatrywanie, że naruszenie zakazu szykanowania dłużnika może powodować też cywilną odpowiedzialność wierzyciela za wyrządzoną szkodę.

Jednakże dokonanie oceny adekwatności zastosowanego sposobu egzekucji, będzie możliwe dopiero po rozstrzygnięciu czy złożony tytuł wykonawczy uprawnia wierzyciela do skierowania egzekucji do nieruchomości dłużnika.

Zatem od rozwiązania przedstawionego zagadnienia prawnego zależy rozstrzygnięcie sprawy rozpoznawanej w wyniku zażalenia wierzyciela na postanowienie sądu pierwszej instancji o umorzeniu postępowania egzekucyjnego w zakresie egzekucji z nieruchomości.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy, na podstawie art. 390§1 kpc w zw. z art. 397§2 kpc i art. 13§2 kpc orzekł jak w sentencji.

/km/