

Sygn. akt XII C 535/19

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2019 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział XII Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSO Zbigniew Woźniak

**Protokolant: Iga Witkowska**

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2019 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.

przeciwko A. L.

o nakazanie sprzedaży

**oddala powództwo.**

Sygn. akt XII C 535/19

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. pozwem z dnia 13 czerwca 2019 r. wniesionym przeciwko pozwanemu A. L. żądała sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego we W. przy ul. (...), dla którego nie została założona księga wieczysta. W uzasadnieniu żądania pozwu strona powodowa twierdziła, że prawo, którego sprzedaż się domaga, przysługiwało zmarłym J. L. i M. L.. W ww. lokalu mieszka obecnie syn ww. osób – pozwany, który do chwili wniesienia pozwu nie uzyskał stwierdzenia nabycia spadku. Strona powodowa twierdziła również, że pozwany nie występuje o stwierdzenie nabycia spadku celowo, ponieważ jest dłużnikiem wielu wierzycieli i w ten sposób nie chce dopuścić do egzekucji z własnościowego spółdzielczego praw do lokalu.

Pozwany zamieszkując w ww. lokalu jest zobowiązany do zapłaty opłat eksploatacyjnych. Pozwany w sposób długotrwały nie uiszcza opłat eksploatacyjnych, stąd, zdaniem strony pozwanej, istnieją przesłanki nakazania sprzedaży lokalu.

Pozwany nie zajął stanowiska w sprawie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu położonego we W. przy ul. (...) przysługiwało zmarłym J. L. i M. L.. W ww. lokalu zamieszkuje syn ww. osób pozwany A. L.. Sąd nie stwierdzał nabycia spadku, notariusz nie sporządził aktu poświadczenia dziedziczenia po J. L. i M. L.. Pozwany jest dłużnikiem wielu wierzycieli, między innymi również strony powodowej.

(okoliczności ustalone w oparciu przepis art. 339§2 k.p.c.)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W związku z tym, że strona powodowa żądaniem pozwu domagała się sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu z uwagi na długotrwałe zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych materialnoprawna podstawa rozstrzygnięcia sporu tkwi w przepisie art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: „s.m.”) oraz, w drodze odpowiedniego zastosowania, w przepisie art. 16 ustawy o własności lokali (dalej: „w.l.”).

Przed przestąpieniem do wyjaśnienia podstawy prawnej należy wskazać, iż stan faktyczny stanowiący podstawę jej rozstrzygnięcia został ustalony w trybie art. 339§2 k.p.c., co oczywiście samo w sobie nie determinuje zasadności żądania pozwu.

Zgodnie z przepisem art. 17<sup>10</sup> s.m., w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 (...), przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

Abstrahując od wadliwości redakcyjnych przepisu art. 17<sup>10</sup> zd. 2 s.m., w którym ustawodawca wskazuje, że z żądaniem występuje zarząd spółdzielni nie zaś spółdzielnia, co budzi wątpliwości co do charakteru prawnego tego żądania, tj. czy jest to żądanie procesowe czy też materialnoprawne, żądanie, o którym mowa przysługuje spółdzielni reprezentowanej przez zarząd, ponieważ zarząd jako taki nie ma zdolności sądowej. Dokonując wykładni ww. przepisu należy zauważyć, iż spółdzielnia (jej zarząd) ma legitymację materialnoprawną do wystąpienia z żądaniem sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, wyłącznie w przypadku, gdy z wnioskiem o sprzedaż wystąpi do zarządu rada nadzorcza. Powyższa regulacja stanowi dodatkowe zabezpieczenie dla osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu przed zastosowaniem wobec nich najdotkliwszego środka jakim jest pozbawienie przysługującego im prawa. Inicjatywa zarządu, jako organu uprawnionego do reprezentacji spółdzielni, musi być poprzedzona wnioskiem rady nadzorczej. Brak ww. wniosku oznacza brak legitymacji do wystąpienia z takim żądaniem.

W przedmiotowej sprawie profesjonalny pełnomocnik strony powodowej nie powołał faktu wystąpienia przez radę nadzorczą do zarządu z wnioskiem o wystąpienie z żądaniem sprzedaży przedmiotowego prawa. W aktach sprawy brak jest również dokumentu na istnienie takiego wniosku. Kontradiktoryjność procesu cywilnego oraz wskazany przez ustawodawcę sposób ustalenia stanu faktycznego na potrzeby rozstrzygnięcia sprawy wyrokiem zaocznym nakłada na Sąd obowiązek rozstrzygania wyłącznie o faktach wskazanych na uzasadnienie żądania pozwu.

Wystąpienie przez stronę powodową z żądaniem sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu bez uprzedniego wniosku rady nadzorczej stanowi samodzielną podstawę do przyjęcia braku legitymacji do wystąpienia z takim żądaniem, co skutkuje oddaleniem powództwa.

Niezależnie od ww. podstawy do oddalenia powództwa, powództwo nie zasługuje na uwzględnienie również z uwagi na brak legitymacji biernej po stronie pozwanego.

W niniejszej sprawie pozwany jest synem nieżyjących już osób, którym przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. Do chwili zamknięcia rozprawy nie nastąpiło stwierdzenie nabycia spadku po ww. osobach przez sąd ani też przez notariusza w drodze aktu poświadczenia dziedziczenia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 1975 r., III CRN 102/75, OSNC 1976/6/39) zgodnie się przyjmuje, że reguła określona w przepisie art. 1027 k.c. nie dotyczy sytuacji, w której wierzyciel występując przeciwko spadkobiercy powołuje się na dziedziczenie przez niego spadku. W takim przypadku do ustalenia spadkobiercy nie jest konieczne stwierdzenie nabycia spadku.

Sąd podziela ww. pogląd. Nie oznacza to jednak, że będzie on miał zastosowanie w niniejszej sprawie.

Przedmiotowa sprawa oparta jest na żądaniu sprzedaży lokalu w trybie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia

2015 r., III CZP 42/15, OSNC 2016/7-8/82) wydanym na tle przepisu art. 17<sup>10</sup> s.m. oraz art. 16 w.l. wskazano na wątpliwy charakter prawny żądania, o którym mowa. Nie ulega jednak wątpliwości, iż wyrok sądu nakazujący sprzedaż będzie stanowił samodzielny tytuł wykonawczy do przeprowadzenia sprzedaży nieruchomości (własnościowego spółdzielczego prawa) w trybie przewidzianym dla egzekucji świadczeń pieniężnych z nieruchomości. Przy czym, co oczywiste, wykonanie orzeczenia zarządzającego sprzedaż nie będzie egzekucją świadczeń pieniężnych. W wykonaniu ww. orzeczenia organ egzekucyjny nie będzie bowiem egzekwował świadczenia pieniężnego. Przebieg postępowania będzie analogiczny jak w przypadku egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości (art. 1066 k.p.c. i następne). Rola organu egzekucyjnego ograniczy się wyłącznie do przeprowadzenia sprzedaży i złożenia uzyskanej ceny na rachunek depozytowy, celem jej podjęcia przez podmiot, któremu przysługiwało ww. prawo. W tym postępowaniu organ egzekucyjny nie egzekwuje bowiem świadczenia pieniężnego a jedynie przeprowadza sprzedaż. Oczywiście czynności komornika nie ograniczają się do przeprowadzenia samej licytacji. Komornik obowiązany jest zająć prawo, z którego prowadzi postępowanie, opisać i oszacować itd. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 1996 r., II CRN 188/95 – wydane na tle analogicznej sytuacji zlecenia sprzedaży przez syndyka).

Nie ulega również wątpliwości, że komornik prowadząc postępowanie egzekucyjne z nieruchomości (własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu) jest obowiązany ustalić czy prawo, z którego prowadzi egzekucję przysługuje dłużnikowi. Komornik czyni to najpóźniej w chwili przystąpienia do opisu i oszacowania nieruchomości. W tym momencie wierzyciel jest obowiązany przedłożyć „dowód własności” – art. 943 k.p.c. Niedopuszczalne jest prowadzenie egzekucji ze składników majątkowych z wykorzystaniem przepisów o egzekucji z nieruchomości bez ustalenia, czy osoba występująca w roli egzekwowanego dłużnika jest podmiotem tego prawa (por. uwagi Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale 7 sędziów z dnia 20 września 1996 r., III CZP 60/96 – oraz ratio legis wprowadzenia przepisu art. 923<sup>1</sup> k.p.c.).

Jeśli kwestia przysługiwania dłużnikowi określonej rzeczy lub prawa związana jest z dziedziczeniem, dowodem na tą okoliczność może być wyłącznie dowód wskazany w art. 1027 k.c. oraz dowód przysługiwania tego prawa spadkodawcy.

Na tle ww. rozważań powstaje pytanie na jakim etapie należy ustalać czy osoba, przeciwko której wprowadzona jest egzekucja sprzedaży z wykorzystaniem przepisów o egzekucji świadczeń pieniężnych z nieruchomości jest podmiotem prawa, które ma zostać sprzedane.

W przypadku egzekucji świadczeń pieniężnych ww. ustalenia dokonuje organ egzekucyjny. Tytuł wykonawczy stwierdzający zobowiązanie do zapłaty, poza wyjątkami, w których dokonane jest zastrzeżenie prawa powoływania się na ograniczenie egzekucji, nie wymienia składników majątkowych dłużnika, z których może być prowadzona egzekucja i uprawnia do prowadzenia egzekucji ze wszystkich składników majątkowych dłużnika (art. 803 k.p.c.). Z tego też powodu, to organ egzekucyjny dokonuje ww. ustalenia na etapie postępowania egzekucyjnego. Inaczej jest jeśli tytuł zastrzega prawo powoływania się na ograniczenie odpowiedzialności do określonego prawa. Wówczas organ egzekucyjny jest związany treścią tytułu (art. 804 k.p.c.) i ma obowiązek prowadzić egzekucję z tego prawa bez ustalenia czy stanowi ono własność dłużnika.

W sytuacji prowadzenia egzekucji sprzedaży takie ustalenie powinien dokonać nie organ egzekucyjny lecz sąd wydający orzeczenie zarządzające sprzedaż. Z pewnością jest tak w przypadku zniesienia współwłasności przez sprzedaż rzeczy wspólnej. Sąd w postępowaniu o zniesienie współwłasności (dział spadku, podział majątku dorobkowego) ustala, czy określona rzecz lub prawa przysługuje stronom postępowania (art. 617 k.p.c., art. 567§1 k.p.c., art. 680§1 k.p.c.). W każdym z tych postępowań wnioskodawca ma obowiązek przedstawić dowód własności. Jeśli dowód własności jest związany z dziedziczeniem bezwzględnie w postępowaniu należy przedłożyć dowód dziedziczenia, tj. dowód wskazany w przepisie art. 1027 k.c.

Orzeczenie sądu nakaże sprzedaż określonej rzeczy lub prawa wobec oznaczonej w tytule osoby wiąże komornika. Komornik w takim przypadku nie będzie uprawniony do badania, czy rzecz (prawo) stanowi własność osoby wskazanej w treści tytułu (art. 804 k.p.c.). Komornik ma bowiem bezwzględnie wykonać tytuł – sprzedać określoną

rzecz lub prawo bez analizy, czy ów rzecz stanowiła własność pozwanego. Przyjęcie odmiennej tezy oznaczałoby niedopuszczalną ingerencję komornika w treść tytułu.

Reasumując tą część rozważań, jednoznacznie należy stwierdzić, iż w przypadku tytułów wykonawczych nakazujących sprzedaż rzeczy lub prawa organ (np. zniesienie współwłasności przez sprzedaż) egzekucyjny nie jest uprawniony do ponownego badania, czy rzecz lub prawo przysługiwało dłużnikowi. To ustalenie powinno być dokonane na etapie postępowania rozpoznawczego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy jednoznacznie należy stwierdzić, iż to czy własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje pozwanemu powinno zostać ustalone w postępowaniu rozpoznawczym nie zaś egzekucyjnym – analogicznie tak jak to ma miejsce w przypadku zniesienia współwłasności przez sprzedaż. Jeśli sąd zarządzi sprzedaż własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w orzeczeniu wskaże prawo oraz strony postępowania. Po nadaniu klauzuli wykonalności tytuł stanie się tytułem wykonawczym. Komornik nie będzie uprawniony do badania zasadności obowiązku stwierdzonego w tytule (art. 803 k.p.c.) i dokona sprzedaży wskazanego w tytule prawa bez uprawnienia do ponownego zweryfikowania czy rzecz (prawo) stanowiła własność dłużnika.

Powstaje pytanie, w oparciu o jakie dowody Sąd powinien ustalić czy pozwany jest podmiotem prawa, którego sprzedaży strona powodowa się domaga. W ocenie Sądu powinny być to te same dowody, na których sąd opiera rozstrzygnięcia, którego skutkiem jest wyłącznie sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym, tj. te same dowody, jakie powinny być złożone wraz wnioskiem o zniesienie współwłasności.

Jak już wyżej wskazano, w postępowaniu o zniesienie współwłasności (dział spadku) ma zastosowanie przepis art. 1027 k.c., co wprost wynika również z przepisu art. 681 k.p.c., który przy braku uprzedniego stwierdzenia nabycia spadku nakazuje sądowi przeprowadzenie postępowania o stwierdzenie nabycia spadku. Poglądy sądów powszechnych i Sądu Najwyższego wyrażone na tle art. 1027 k.c. o ile są zasadne w sprawach z powództwa osoby trzeciej przeciwko spadkobiercy o świadczenie wchodzące w skład spadku tyle nie mają zastosowanie w sprawach, w których skutkiem mam być sprzedaż rzeczy lub prawa wchodzącego w skład spadku. Pamiętać należy, iż żądanie sprzedaży, o którym mowa w art. 16 w.l. nie jest roszczeniem materialnoprawnym wierzyciela wobec dłużnika. Wierzyciel ma wobec dłużnika roszczenie pieniężne. Długotrwałe jego niewykonywanie stanowi podstawę do roszczenia procesowego – żądania sprzedaży.

W niniejszej sprawie poza sporem jest fakt, że do chwili zamknięcia rozprawy nie stwierdzono nabycia spadku po osobach, którym przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. Nie istnieje zatem dowód pozwalający na ustalenie czy prawo, którego strona powodowa domaga się sprzedaży stanowi własności pozwanego. Sam fakt, że pozwany jest synem spadkobierców w żaden sposób nie przesądza o tym, że jest spadkobiercą. Wydanie orzeczenia nakazującego sprzedaż prawa, orzeczenia, które najdalej ingeruje w prawo osoby, której przysługuje (por. uzasadnienie i wskazane w nim orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego oraz innych sądów – uchwała SN III CZP 42/15), bez jednoznacznego ustalenia, czy własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje pozwanemu, jest niedopuszczalne. Takie orzeczenie może być wydane wyłącznie przeciwko osobie, której dziedziczenie będzie wykazane dokumentem, o którym mowa w przepisie art. 1027 k.c. „Wyłączność dowodu”, o którym mowa w art. 1027 k.c. nie może być zastąpiona przyznaniem wynikającym z przepisu art. 339§2 k.p.c.

Strona powodowa nie wykazała legitymacji biernej pozwanego. To skutkowało oddaleniem powództwa.

Na zakończenie rozważań warto również wskazać, że strona powodowa dysponuje tytułami wykonawczymi przeciwko pozwanemu stwierdzającymi zobowiązane do zapłaty. Strona powodowa może wszcząć egzekucję świadczenia pieniężnego z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu bez potrzeby uprzedniego uzyskania orzeczenia zarządzającego sprzedaż (tak SN w uchwale III CZP 42/15). W tym jednak postępowaniu komornik będzie zobowiązany do ustalenia, w oparciu o dokumenty opisane w art. 1027 k.c., czy dłużnikowi przysługuje prawo, z którego prowadzona jest egzekucja. Wybranie przez stronę powodową innej drogi (nakazanie sprzedaży) może doprowadzić do obejścia przepisów prawa o podziale sumy uzyskanej z egzekucji. Strona powodowa sama przyznaje,

że pozwany jest dłużnikiem innych wierzycieli i nie dąży do uzyskania stwierdzenia nabycia spadku po to aby nie kierować egzekucji do ww. prawa. Uwzględnienie żądania pozwu w tej sprawie może doprowadzić do sytuacji, w której inni wierzyciele pozwanego, nie posiadając dokumentów umożliwiających wszczęcie egzekucji obowiązku zapłaty, nie będą mogli doprowadzić do zbiegu egzekucji (art. 1070 k.p.c.) w istocie zostaną pozbawieni możliwości zaspokojenia swych wierzytelności. Nie będą również uczestnikami postępowania, w wyniku którego dojdzie do sprzedaży. Strona powodowa wykorzystując wiedzę o dokonanej sprzedaży i niewiedzę innych wierzycieli będzie mogła, tuż po złożeniu ceny na rachunek depozytowy, wszcząć egzekucję świadczenia pieniężnego z ceny naruszając prawa innych wierzycieli. Świadczenie pieniężne przysługujące stronie powodowej nie jest świadczeniem uprzywilejowanym. Nie można z wykorzystaniem przepisów prawa doprowadzać do obejścia innych przepisów (w tej sprawie art. 1025 k.p.c.) lub do stwarzania sytuacji umożliwiających ich obejście.

Jeśli strona powodowa uzyska postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po osobach, którym przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, do czego jest legitymowana, i dokona wszczęcia egzekucji z tego prawa, umożliwi to innym wierzycielom przyłączenie się do egzekucji i zaspokojenie ich wierzytelności stosowne do treści przepisu art. 1025 k.p.c. Ten także argument przemawia za tezą, zgodnie z którą, żądając sprzedaży powodowa spółdzielnia musi uprzednio stwierdzić nabycie spadku.

Na marginesie można wskazać na nieprawidłowości nomenklaturową pełnomocnika strony powodowej. Otóż już od 19 sierpnia 2004 r. ustawodawca posługuje się pojęciem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu bez przymiotnika „mieszkaniowego”. Tymczasem pełnomocnik w pozwie domagał się sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu „mieszkalnego”.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na treści przepisu art. 98§1 k.p.c. Stroną przegrywającą jest strona powodowa. W związku z tym, że pozwany nie poniósł kosztów procesu, Sąd nie obciążył strony powodowej obowiązkiem ich zwrotu.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak w sentencji wyroku.