

PYTANIA O EGZEKUCJI

Majątek dłużnika ,sposoby egzekucji

Egzekucja w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej

Sobota, 18 września 2010

Nie zawsze uprawnienie współwłaściciela nieruchomości do żądania zniesienia współwłasności (art. 210 kc) może być zrealizowane przez jej podział fizyczny lub przyznanie nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty na rzecz pozostałych. Jeżeli takiej możliwości nie ma, sąd może nakazać zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej sprzedaż publiczną (art. 212 § 2 i art. 214 § 3 kc oraz art. 625 kpc).

Wykonanie takiego orzeczenia następuje w trybie przepisów art. 1066-1071 kpc.

Wspomniane przepisy stosuje się także do wykonania postanowienia o dziale spadku, w którym sąd zarządził sprzedaż nieruchomości (art. 688 kpc).

Ta egzekucja to szczególny sposób wykonania orzeczeń wydanych w postępowaniu o zniesienie współwłasności i o dział spadku.

Wspomniana egzekucja może być wszczęta z urzędu lub na wniosek każdego z współwłaścicieli (art. 1067 kpc). Toczy się ona na podstawie przepisów o egzekucji z nieruchomości i według zasad w nich określonych, z modyfikacjami wynikającymi z art. 1066-1071 kpc.

Do zajęcia nieruchomości dochodzi tu w zasadzie w inny sposób aniżeli w egzekucji z nieruchomości świadczeń pieniężnych. Z istoty tego postępowania wynika bowiem, że komornik nie może wezwać dłużnika do uiszczenia należności, jak nakazuje to czynić art. 923 kpc. Zajęcie nieruchomości następuje więc przez złożenie do sądu wieczystoksięgowego wniosku o wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej lub o złożenie go do zbioru dokumentów.

Nieruchomość jest zatem zajęta z chwilą złożenia wniosku do sądu wieczystoksięgowego. Poza tym zawsze dochodzi do jej zajęcia w sposób określony w art. 925 § 2 kpc.

Specyfika tego postępowania polega na niemożności przeprowadzenia wyraźnego podziału ról procesowych i niemożności przypisania jednym podmiotom pozycji wierzyciela, innym zaś pozycji dłużnika. Uczestnikami postępowania są bowiem wszyscy współwłaściciele nieruchomości i dlatego mają te same prawa co współwłaściciel inicjujący egzekucję.

Twierdzenie, że wnioskodawcę trzeba traktować jak wierzyciela, a pozostałych współwłaścicieli

jak dłużników (tak M. Tyczka ,w: E. Wengerek: Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz, Warszawa 1972, s. 684), nie jest więc uzasadnione.

Ponieważ wszyscy współwłaściciele nieruchomości są na równych prawach uczestnikami tego postępowania, tylko ten spośród współwłaścicieli, który je zainicjował, jest zobowiązany konsekwentnie podejmować czynności, które ze swej istoty przynależą wierzycielowi.

Pomimo że w tym postępowaniu nie ma dłużnika, inaczej niż w innych sposobach egzekucji, komornik będzie musiał jednak doręczyć pozostałym współwłaścicielom, którzy nie doprowadzili do wszczęcia egzekucji, zawiadomienie o jej wszczęciu (art. 805 kpc). Za koniecznością zawiadomienia przemawia to, że już przy pierwszej czynności egzekucyjnej, podejmowanej przez komornika, współwłaściciele powinni wiedzieć, że została wszczęta egzekucja, która dotyczy przedmiotu ich współwłasności.

Do opisu i oszacowania nieruchomości komornik przystępuje na wniosek współwłaściciela, który doprowadził do wszczęcia egzekucji. Wydaje się, zważywszy na fakt, że nie można w tym postępowaniu wyróżnić wyraźnych ról procesowych jego uczestników, że równie skuteczny będzie wniosek złożony przez każdego ze współwłaścicieli nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania.

Sposób sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości, ustalenie wartości nieruchomości, jak również czynności bezpośrednio poprzedzające sporządzenie protokołu opisu i oszacowania nieruchomości, są takie same jak w egzekucji z nieruchomości.

Tak samo jak w egzekucji z nieruchomości, obwieszcza się o licytacji nieruchomości, z tym że w obwieszczeniu o licytacji komornik musi zaznaczyć, iż egzekucja ma na celu zniesienie współwłasności nieruchomości.

Sposób podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest uzależniony od treści postanowienia o zniesieniu współwłasności w drodze sprzedaży publicznej (dziale spadku). Sąd meriti może bowiem już w tym postanowieniu rozstrzygnąć sposób zaspokojenia uczestników postępowania. Może jednak odłożyć rozstrzygnięcie tej kwestii do czasu przeprowadzenia sprzedaży (art. 625 kpc).

W każdym jednak razie sąd egzekucyjny (działający na tym etapie postępowania jako organ egzekucyjny) musi sporządzić plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji, gdy w grę wchodzi należności osób trzecich, korzystające z pierwszeństwa w stosunku do należności przypadających uczestnikom postępowania, a także wówczas, gdy zachodzi konieczność zaspokojenia kosztów egzekucyjnych, wyłożonych przez współwłaściciela inicjującego postępowanie. Te koszty trzeba rozliczyć w postępowaniu egzekucyjnym. Z mocy przepisu art. 1025 § 1 pkt 1 kpc są one zaspokajane w pierwszej kolejności.

Przepis art. 1069 § 1 kpc stanowi, że gdy według przepisów szczególnych przysługuje współwłaścicielowi lub osobie trzeciej prawo pierwokupu nieruchomości rolnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, postanowienie o przybicu, po jego uprawomocnieniu się, sąd doręcza uprawnionemu do wykonania prawa pierwokupu. W tym wypadku bieg terminu do wykonania przez nabywcę warunków licytacyjnych rozpoczyna się z chwilą bezskutecznego upływu terminu do wykonania prawa pierwokupu.

Prawo pierwokupu nieruchomości rolnej przysługuje:

- z mocy przepisu art. 166 § 1 kc współwłaścicielowi nieruchomości rolnej, jeżeli prowadzi gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym,
- z mocy przepisu art. 695 § 2 kc dzierżawcy nieruchomości rolnej, jeżeli dzierżawa była zawarta na okres dłuższy niż trzy lata lub trwała faktycznie przez okres co najmniej dziesięciu lat,
- z mocy przepisu art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603 ze zm.) Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa; dotyczy ono jednak nieruchomości, która jest odsprzedawana przez nabywcę w okresie pięciu lat od jej nabycia od Agencji; postanowienie o przybiciu sąd doręcza oddziałowi Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Osoba uprawniona do wykonania prawa pierwokupu może z tego prawa skorzystać w terminie jednego miesiąca (art. 598 § 2 kc).

Jeżeli prawo pierwokupu zostanie wykonane, sąd uchyla postanowienie o przybiciu i udziela przybicia na rzecz osoby, która skorzystała z prawa pierwokupu.

Gdy w stosunku do tej samej nieruchomości toczy się egzekucja w celu zniesienia współwłasności w drodze sprzedaży publicznej i jednocześnie egzekucja z nieruchomości świadczeń pieniężnych, nie stosuje się przepisu art. 927 kpc. Obie mogą się toczyć jednocześnie niezależnie od siebie. W razie jednak sprzedania nieruchomości w toku jednej z tych egzekucji - drugą się zawiesza, a po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności - umarza się (art. 1070 kpc).

Wobec uchylenia przepisów art. 1073 i 1088 kc, przepis art. 1071 kpc jest martwą literą prawa.

Encyklopedia egzekucji sądowej
pod redakcją Zbigniewa Szczurka
Wydawnictwo "Currenda"
Sopot 2002