

NABYCIE LOKALU na licytacji

Kogo obciążają wydatki związane z utrzymaniem nabytego w wyniku licytacji lokalu oraz koszty zarządu należne za okres po przybiciu, a przed przysądzeniem własności – nowego nabywcę, czy poprzedniego właściciela lokalu?

Stan faktyczny przedstawiał się następująco: W związku z pojawiającymi się w praktyce funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej wątpliwościami dotyczącymi zasadności naliczania nowemu właścicielowi lokalu, który nabył go w wyniku licytacji (egzekucja komornicza) opłat za lokal w okresie po uprawomocnieniu się postanowienia sądu o przybiciu, a przed uprawomocnieniem się postanowienia sądu o przysądzeniu nieruchomości, radca prawny działający na zlecenie zarządcy wydał opinię prawną. Wynikało z niej, że wydatki związane z utrzymaniem (nabytego) lokalu oraz koszty zarządu należne za okres po przybiciu, a przed przysądzeniem własności obciążają nabywcę lokalu, a nie poprzedniego właściciela lokalu.

PRZYSĄDZENIE WŁASNOŚCI A PRZYBICIE

Radca prawny w swojej opinii stwierdził, m.in. że „(...) nabywca nieruchomości na licytacji staje się właścicielem nieruchomości dopiero z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Przybicie ma tylko to znaczenie, że jeżeli nabywca, na rzecz którego

nastąpiło przybicie, uzyska przybicie, otrzyma przysądzenie własności – to przysądzenie ma moc wsteczną i działa od dnia ogłoszenia albo doręczenia nabywcy postanowienia o przybiciu (orz. SN z 7.6.1947 r., C III 124/47, PiP 1948, Nr 9–10, s. 155).” Opiniujący wskazał dalej, że „(...) z momentem uprawomocnienia się postanowienia o przyznaniu własności powstają skutki o charakterze materialnoprawnym i procesowym. Do skutków materialnoprawnych zalicza się przeniesienie własności na nabywcę oraz przejęcie praw i obowiązków przypadających z nieruchomości. Jeżeli jednak

zgodnie z utrwalonym od wielu lat orzecznictwem Sądu Najwyższego (orzeczenie z 1947 r.) przysądzenie ma moc wsteczną od uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu, to również prawa i obciążenia spoczywające na nabywcy nieruchomości powinny być realizowane od tego momentu. Biorąc to pod uwagę opłaty związane z lokalem za okres od uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu powinna ponosić osoba, której w następstwie dokonania zapłaty za lokal wydano następnie prawomocne postanowienie o przysądzeniu i uzyskała prawo własności do tej nieruchomości.”

Radca ten stwierdził, że obciążenie nowego nabywcy lokalu opłatami związanymi z lokalem w takim stanie faktycznym należy uznać za zgodne z przepisami prawa i uzasadnione.

Z takim stanowiskiem nie zgodził się właściciel lokalu nabytego w drodze licytacji, który w piśmie kierowanym do zarządcy wskazał, że w wyniku przeprowadzonych przez niego konsultacji prawnych zmuszony jest zakwestionować przedstawioną opinię radcy prawnego. W swoim piśmie właściciel lokalu wskazał, że



„(...) zgodnie z normą art. 999 k.p.c. konsekwencją prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności są skutki zarówno w sferze cywilnoprawnej, jak i publicznoprawnej. Postanowienie o przysądzeniu własności ma charakter konstytutywny (kształtujący), gdyż przenosi własność nieruchomości na nabywcę, a nie tylko stwierdza to przeniesienie oraz powoduje utratę własności przez dotychczasowego właściciela. Wobec tego, że z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca staje się właścicielem nieruchomości, to z tym momentem przechodzą na niego wszelkie związane z tym prawem uprawnienia i obowiązki.”

Właściciel lokalu wyjaśniał przy tym, że obecne brzmienie przepisu art. 999 k.p.c. jest świadomym zabiegiem ustawodawcy, który pozostawił takie brzmienie przepisu w celu uniknięcia ewentualnych błędów

WSZELKIE WYDATKI ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM LOKALU ORAZ KOSZTY ZARZĄDU PO PRZYBICIU, A PRZED PRZYSĄDZENIEM WŁASNOŚCI NABYWCY LOKALU W TOKU LICYTACJI – PONOSI DOTYCHCZASOWY WŁAŚCICIEL TEGO LOKALU, GDYŻ ON TEJ WŁASNOŚCI JESZCZE NIE UTRACIŁ. NASTĄPI TO DOPIERO PO UPRAWOMOCNIENIU SIĘ POSTANOWIENIA O PRZYSĄDZENIU.

przy jego wykładni, mając na uwadze, że w świetle dawnego kodeksu postępowania cywilnego z 1932 r. własność nieruchomości przenosiło już nieprawomocne postanowienie o przybicciu, niedające jednak podstawy do ujawnienia tego prawa w księdze wieczystej.

Konsekwencją takiego stanowiska właściciela lokalu było sformułowanie żądania zwrotu zapłaconych przez niego wspólnocie mieszkaniowej kwot należnych wspólnocie jakoby tytułem wydatków związanych z utrzymaniem (nabytego) lokalu oraz kosztów zarządu za okres po przybicciu, a przed przysądzeniem własności lokalu temu właścicielowi. W takim stanie sprawy wspólnota zwróciła się o wydanie kolejnej opinii prawnej dotyczącej zaistniałego problemu.

Wydający opinię inny radca prawny wskazał wspólnocie, co następuje: „Na wstępie rozważań należy zwrócić uwagę na treść art. 999, 1000, 1001 i 1002 k.p.c., które regulują skutki uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu. Prawomocność postanowienia ustala się na podstawie przepisów o procesie (art. 363 § 1–3 i art. 394 § 2). Oczywistym jest przy tym to, że prawomocne postanowie-

nie o przysądzenie własności przenosi na nabywcę własność nieruchomości i jest podstawą do ujawnienia jego prawa własności w księdze wieczystej.

Rozważenia w opinii wymagają natomiast skutki, jakie wywołuje nabycie prawa własności nieruchomości

w postępowaniu egzekucyjnym w kontekście zaistniałego we wspólnocie mieszkaniowej problemu.

Wśród znanych w doktrynie przedmiotu sposobów nabycia prawa własności, nabycie rzeczy ruchomej i nieruchomości w toku sądowego postępowania egzekucyjnego kwalifikowane jest jako nabycie o charakterze pierwotnym. Swego rodzaju zasadą jest, iż nabycie pierwotne jest nabyciem prawa bez obciążeń. Nabywca nie wstępuje w prawa i obowiązki zbywcy, lecz nabywa zaofiarowane mu w wyniku egzekucji prawo własności w zamian za uiszczoną cenę nabycia. Wykluczenie istnienia następstwa prawnego pomiędzy dłużnikiem a nabywcą potwierdza również ww. przepis w swym paragrafie drugim, zgodnie z którym dopiero od chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz nabywcy należą do niego korzyści z nieruchomości. Powtarzające się daniny publiczne przypadające z nieruchomości ponosi nabywca także dopiero od dnia prawomocności postanowienia o przysądzeniu własności. Natomiast świadczenia publicznoprawne niepowtarzające się nabywca ponosi tylko wtedy, gdy ich płatność przypada w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności lub po tym dniu.

Posiada inny charakter i inne skutki wywołuje przybiccie, które jest czynnością komornika kończącą licytację. Skutki przybiccia reguluje art. 995 k.p.c., zgodnie z którym osoba, na rzecz której udzielono przybiccia, uzyskuje, jeżeli wykona warunki licytacyjne, prawo do przysądzenia jej własności nieruchomości.

Zestawiając ze sobą treść art. 995 k.p.c. oraz art. 999, 1000, 1001 i 1002 k.p.c. regulujących skutki

przysądzenia i przybiccia nie można stwierdzić, że z chwilą przybiccia przechodzą na nabywcę wszelkie uprawnienia i obowiązki, jeżeli następnie na jego rzecz zostanie dokonane przysądzenie. Przeciwnie, ponieważ dopiero postanowienie o przysądzeniu własności ma charakter konstytutywny i przenosi własność nieruchomości na nabywcę, to od chwili uprawomocnienia się tego postanowienia przechodzą na nabywcę wszelkie uprawnienia i obowiązki, a mianowicie wymieniane w treści art. 999 k.p.c. prawo do korzyści z nieruchomości oraz obowiązków świadczenia powtarzających się danin publicznych, niepowtarzających się zaś tylko wtedy, gdy płatność ich przypada w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu lub po tym dniu.

Gdyby wolą ustawodawcy było odmiennie uregulowanie momentu ponoszenia obciążeń niewymienionych w art. 999 § 2 k.p.c. to z pewnością dałby temu wyraz w treści regulacji, która skrupulatnie określa skutki uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu w odniesieniu do korzyści i danin publicznoprawnych.”

ROZSTRZYGNĘCIE

W takim stanie faktycznym został sformułowany wniosek końcowy, że nie ma podstaw prawnych do obciążenia nowego właściciela (nabywcy nieruchomości sprzedanej w toku licytacji) wydatkami związanymi z utrzymaniem (nabytego) lokalu oraz kosztami zarządu należnymi za okres po przybicciu, a przed przysądzeniem własności. Dokonane za ten okres przez nowego właściciela lokalu wpłaty powinny zostać zwrócone – w związku z wyraźnym żądaniem złożonym wspólnocie – bowiem co do tych wpłat wspólnota

mieszkaniowa pozostaje bezpodstawnie wzbogacona (art. 405 k.c.). Zostało wyjaśnione wspólnocie, że wszelkie wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz koszty zarządu (jakie obciążają właściciela stosownie do treści art. 12 i 13 ustawy o własności lokali) po przybicciu, a przed przy-

NIE MA PODSTAW PRAWNYCH DO OBCIĄŻENIA NOWEGO NABYWCY NIERUCHOMOŚCI SPRZEDANEJ W TOKU LICYTACJI WYDATKAMI ZWIĄZANYMI Z UTRZYMANIEM NABYTEGO LOKALU ORAZ KOSZTAMI ZARZĄDU NALEŻNYMI ZA OKRES PO PRZYBICIU, A PRZED PRZYSĄDZENIEM WŁASNOŚCI. DOKONANE ZA TEN OKRES WPŁATY POWINNY ZOSTAĆ ZWRÓCONE.

sądzeniem własności nabywcy lokalu w toku licytacji ponosi dotychczasowy właściciel tego lokalu, bowiem on tej własności jeszcze nie utracił. Co nastąpi dopiero po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu.

Powyższą tezę potwierdza także aktualne orzecznictwo sądowe, w którym nie można odnaleźć odmiennego stanowiska nakładającego obowiązek poniesienia jakichkolwiek kosztów przez nabywcę lokalu na skutek uprawomocnienia się przysądzenia, które były z nim związane, a których płatność przypada do dnia uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Przeciwnie dostępne jest bogate orzecznictwo sądów powszechnych, z którego wynika, że te obciążenia ponosi dotychczasowy właściciel lokalu, co dotyczy zwłaszcza obciążeń publicznoprawnych (tak też np. w orzeczeniu w sprawie I SA/Wr 975/12 – Wyrok Wojewódzkiego

Sądu Administracyjnego we Wrocławiu czy orzeczenie w sprawie I SA/GI 266/12 – Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach).

Na zakończenie warto zwrócić uwagę na tezę zamieszczoną w aktualnym postanowieniu Sądu Najwyż-

szego z 13 czerwca 2013 r. wydanym w sprawie o sygn. akt IV CSK 666/12, w który sąd ten stwierdza, że:

„Nabycie własności nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego jest zaliczane do cywilnoprawnych sposobów nabycia tego prawa. Według art. 999 § 1 zd. 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność nieruchomości na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia prawa nabywcy w księdze wieczystej. Postanowienie to ma charakter kształtujący. Powoduje nabycie własności przez nabywcę i utratę własności przez dotychczasowego właściciela. Nabycie prawa własności nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego jest nabyciem pierwotnym. W przypadku zaś pierwotnego nabycia własności z punktu widzenia skuteczności nabycia własności obojętne jest, kto był uprzednio właścicielem.” ■

KRZYSZTOF G. BRUDKOWSKI
radca prawny