

**Opinia Stowarzyszenia Sędziów Polskich „Iustitia” o projekcie ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (druk Senatu nr 929) – po poprawkach wprowadzonych na posiedzeniu komisji w dniu 26 kwietnia 2023r.**

Stowarzyszenie podtrzymuje dotychczasową opinię odnośnie zdecydowanie negatywnej oceny projektowanego art. 958<sup>1</sup> § 1 zd. 2 i art. 982 § 4 zd. 2 k.p.c. projektowanych przepisów w zakresie zwolnienia współwłaściciela z obowiązku złożenia rękojmi.

Rękojmia ma istotną funkcję gwarancyjną w ramach egzekucji z nieruchomości. Stanowi ona zabezpieczenie na wypadek niewykonania warunków licytacyjnych co do zapłaty ceny nieruchomości przez licytanta, na rzecz którego sąd udzielił przybicia. Celem jej jest też wyeliminowanie z licytacji osób, które lekkomyślnie przystąpiły do przetargu (por. wyrok SN z dnia 5 lutego 2014 r., V CSK 172/13, LEX nr 1466585).. W kolejnym przetargu nie może brać udziału licytant, który nie wykonał warunków poprzedniej licytacji (art. 976 § 1 k.p.c.). Konstrukcja rękojmi zbliżona jest do występującej w stosunkach umownych instytucji zadatku. Rękojmia służy efektywności postępowania egzekucyjnego. Ryzyko utraty rękojmi wpływa na usprawnienie prowadzonej egzekucji. Podmioty uczestniczące w licytacji muszą, co wymaga podkreślenia, poważnie i z rozważą traktować składane przez siebie oferty. Gdyby nabywca nie zapłacił ceny nabycia, wygasają skutki przybicia i traci rękojmię (art. 969 § 1 k.p.c.). Utrata rękojmi jest jedyną sankcją o charakterze majątkowym wymierzoną w nierzetelnego nabywcę, który nie wykonał należycie warunków licytacyjnych. Brak takiego zabezpieczenia może spowodować składanie ofert kupna, co do których od początku wiadomo danej osobie, że nie będą zrealizowane. Może to powodować wydłużenie czasu trwania egzekucji z nieruchomości, bowiem zgodnie z art. 970 k.p.c. w razie wygaśnięcia skutków przybicia na wniosek wierzyciela należy wyznaczyć ponownie licytację.

Rękojmia uiszczona przez licytanta, któremu udzielono przybicia, jest wpłacana na rachunek sum depozytowych sądu (art. 808 k.p.c.), a następnie dolicza się ją do sumy uzyskanej z egzekucji. Rękojmię zalicza się na poczet ceny, więc w ostatecznym rozrachunku nie stanowi ona dodatkowego obciążenia finansowego dla podmiotu składającego wniosek o przejęcie. Stąd trudno znaleźć argumenty o charakterze ekonomicznym przemawiające za potrzebą przyznania współwłaścicielowi zwolnienia od złożenia rękojmi.

Wobec braku jakiegokolwiek sankcji za niezrealizowanie przejęcia i braku wyłączenia takiego współwłaściciela od możliwości składania ponownych wniosków, będzie mógł o skutecznie zablokować prowadzenie egzekucji, przez ciągle składanie wniosków o przejęcie. W uzasadnieniu projektu ustawy nie podano żadnej argumentacji dla takiej zmiany. Nie

zachodzi tu zróżnicowanie sytuacji w stosunku do współwłaściciela nieruchomości rolnej, gdzie zgodnie z art. 958 § 1 zd. 2 k.p.c. jest on obowiązany do uiszczenia rękojmi na zasadach ogólnych, chyba że jest zwolniony z mocy ustawy w przypadkach z art. 964 k.p.c.

Zdanie drugie w projektowanym przepisie należy więc wykreślić. Do współwłaścicieli tych powinien mieć zastosowanie art. 969 k.p.c.- przepadek rękojmi i niemożność ponownego złożenia wniosku o przejęcie w trybie projektowanego przepisu.