

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o ustawy – Kodeks postępowania cywilnego

Art. 1. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, z późn. zm.)¹⁾wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 922 otrzymuje brzmienie:

„Art. 922. Uczestnikami postępowania oprócz wierzyciela i dłużnika są również współwłaściciele nieruchomości, osoby którym przysługują prawa rzeczowe ograniczone lub roszczenia albo prawa osobiste zabezpieczone na nieruchomości, a gdy przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste, także organ, który zawarł umowę o użytkowanie wieczyste.”;

2) po art. 958 dodaje się art. 958¹ w brzmieniu:

„Art. 958¹. § 1. Z chwilą obwieszczenia o licytacji nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych współwłaścicielowi tej nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym i który korzysta z tej nieruchomości dla zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych przysługuje aż do trzeciego dnia przed licytacją prawo przejęcia nieruchomości na własność w cenie nie niższej od sumy oszacowania. Przy wniosku o przejęcie wnioskodawca nie składa rękojmi.

§ 2. Jeżeli kilku współwłaścicieli zgłosi wniosek o przejęcie, pierwszeństwo przysługuje temu z nich, któremu przysługuje większy udział we współwłasności nieruchomości. W wypadku równych udziałów o pierwszeństwie rozstrzyga kolejność złożonych wniosków o przejęcie.

3) w art. 982 dodaje się § 4 w brzmieniu:

„§ 4. Jeżeli na licytacji nikt nie przystąpił do przetargu, a przedmiotem egzekucji jest nieruchomość służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, współwłaściciel nieruchomości wystawionej na licytację, który korzysta z tej nieruchomości dla zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, niebędący dłużnikiem osobistym, ma prawo przejęcia nieruchomości na własność w cenie nie niższej od trzech czwartych sumy oszacowania. Wniosek o przejęcie nieruchomości należy zgłosić w ciągu tygodnia

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328 i 2459 oraz z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098, 1301, 1371, 1692, 1855, 1967, 2127, 2140, 2180, 2339, 2436, 2600 i 2687.

od licytacji. Przy wniosku o przejęcie wnioskodawca nie składa rękojmi. Przepis art. 958¹ § 2 stosuje się odpowiednio.”;

4) po art. 1004 dodaje się art. 1004¹ w brzmieniu:

„Art. 1004¹. Tytuł wykonawczy wystawiony przeciwko osobie pozostającej w związku małżeńskim, lub która pozostawała w związku małżeńskim nie stanowi podstawy do zajęcia udziału we współwłasności nieruchomości, która wchodziła w skład majątku wspólnego małżonków lub byłych małżonków objętego wspólnością majątkową, jeżeli nie dokonano podziału majątku wspólnego po ustaniu tej wspólności. W takim wypadku stosuje się art. 912.”.

Art. 2. 1. Do postępowań egzekucyjnych wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. Czynności egzekucyjne dokonane zgodnie z dotychczasowymi przepisami pozostają w mocy.

3. Małżonek lub były małżonek dłużnika może sprzeciwić się egzekucji prowadzonej z naruszeniem art. 1004¹ ustawy zmienianej w art. 1 w wypadku postępowania egzekucyjnego wszczętego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. W takim wypadku nie stosuje się ust. 2.

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

1. Cel projektowanej ustawy

Projekt nowelizacji ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (dalej „Kpc”) obejmuje zmiany, których wprowadzenie uzasadnione jest potrzebą zwiększenia ochrony osób trzecich w postępowaniu egzekucyjnym. Czynności te i ich skutki dotyczą nie tylko interesów wierzycieli i dłużników ale często także osób trzecich, nierzadko istotnie komplikując ich sytuację, a także naruszając ich uzasadnione interesy.

Konieczność zabezpieczenia interesów współwłaścicieli nieruchomości podlegającej egzekucji, którzy nie są osobistymi dłużnikami wierzyciela i korzystają z tej nieruchomości dla zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych stanowi realizację polityki państwa sprzyjającej zagwarantowaniu obywatelom prawa do mieszkania.

Na szczególną ochronę zasługują także interesy małżonków lub byłych małżonków dłużników w sytuacji gdy przeciwko dłużnikowi skierowano egzekucję do udziału we współwłasności w przedmiocie majątkowym, który wchodził w skład majątku wspólnego objętego wspólnością majątkową i nie doszło jeszcze do podziału majątku wspólnego między małżonkami lub byłymi małżonkami.

Proponuje się aby nowe rozwiązania prawne miały zastosowanie także do „spraw w toku” tj. do postępowań egzekucyjnych wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Ze względu na fakt, iż proponowane rozwiązania są korzystne dla ochrony praw osób trzecich w postępowaniu egzekucyjnym zasadne jest ich wejście w życie z zachowaniem standardowej 14 – dniowej *vacatio legis*.

2. Różnice między obowiązującym a projektowanym stanem prawnym

Projekt ustawy przewiduje nadanie statusu uczestnika postępowania egzekucyjnego współwłaścicielowi nieruchomości, do której skierowano egzekucję, niebędącemu dłużnikiem. Osoba ta jest zainteresowana wynikiem postępowania egzekucyjnego skierowanego do innego udziału we współwłasności nieruchomości, która służy zaspokojeniu jej potrzeb mieszkaniowych; przede wszystkim może nie być dla niej obojętne, kto stanie się tym nowym współwłaścicielem. Ponadto w niektórych przypadkach współwłaścicielowi przysługuje prawo przejęcia udziału w nieruchomości, do którego skierowano egzekucję,

może on być więc w szczególności zainteresowany wynikiem czynności opisu i oszacowania, skoro od określenia wartości nieruchomości zależy wysokość kwoty, za jaką mógłby przejść na wyłączną własność nieruchomości. Posiadanie statusu uczestnika pozwalałoby takiemu współwłaścicielowi np. na zaskarżenie opisu i oszacowania. Ponadto także taki współwłaściciel, któremu nie przysługuje prawo pierwszeństwa przejęcia nieruchomości (jeszcze przed licytacją), może być zainteresowany rzetelnym opisem i oszacowaniem, także tym, aby nie zawyżać sumy oszacowania. Współwłaściciel może bowiem również chcieć wziąć udział w licytacji, zaś podjęcie takiej decyzji może zależeć od wyniku czynności opisu i oszacowania (a więc od określonej sumy oszacowania, która jest także punktem odniesienia dla ceny wywołania, wysokości rękojmi, którą ma obowiązek wpłacić licytant).

W związku z powyższym projekt przewiduje zmianę art. 922 Kpc poprzez wskazanie w gronie uczestników postępowania egzekucyjnego z nieruchomości także współwłaścicieli nieruchomości podlegającej egzekucji.

Obecnie obowiązujące przepisy przewidują w niektórych wypadkach prawo przejęcia nieruchomości na wyłączną własność przez współwłaściciela w wypadku skierowania egzekucji do udziału we współwłasności. Dotyczy to współwłaścicieli nieruchomości rolnych. Takie prawo powinno przysługiwać także innym osobom, w szczególności współwłaścicielowi nieruchomości, niebędącemu dłużnikiem, który zamieszkuje na nieruchomości, w której udział jest przedmiotem egzekucji. Możliwość nabycia udziału za sumę oszacowania lub cenę wywołania (w zależności od etapu egzekucji) służyłaby ochronie jego uzasadnionego interesu polegającego na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych jego, a także jego rodziny. Mogłoby to również służyć zapobieżeniu nabycia udziału w nieruchomości przez osobę, która oczywiście nie byłaby zainteresowana bezkonfliktowym korzystaniem ze swojego prawa (a więc bez wchodzenia w konflikt z innymi współwłaścicielami). Nie są rzadkie przypadki nabywania nieruchomości na licytacjach komorniczych przez osoby, które następnie w rozmaity sposób dręczą osoby pozostające w lokalu nabytym na licytacji.

Realizację powyższego postulatu stanowi projektowany art. 958¹ oraz art. 982 § 4 Kpc. Pierwszy ze wskazanych przepisów przewiduje, iż z chwilą obwieszczenia o licytacji nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych współwłaściciela niebędącego dłużnikiem osobistym przysługuje temu współwłaścicielowi prawo przejęcia na własność nieruchomości w cenie nie niższej niż suma oszacowania do trzeciego dnia przed licytacją. Jeżeli uprawnionych do przejęcia jest kilku współwłaścicieli, pierwszeństwo przysługuje

temu z nich, któremu przysługuje większy udział we współwłasności nieruchomości, a w wypadku równych udziałów o pierwszeństwie decyduje chwila złożenia wniosku o przejęcie. O pierwszeństwie przejęcia nieruchomości ma decydować sąd wydając postanowienie o przybiciu.

Drugi z wymienionych przepisów przewiduje prawo przejęcia tej nieruchomości na własność w cenie nie niższej od trzech czwartych sumy oszacowania, jeżeli na licytacji nikt nie przystąpił do przetargu.

Na szczególną ochronę zasługują także interesy małżonków lub byłych małżonków dłużników w sytuacji gdy przeciwko dłużnikowi skierowano egzekucję do udziału we współwłasności w przedmiocie majątkowym, który wchodził w skład majątku wspólnego objętego wspólnością majątkową i nie doszło jeszcze do podziału majątku wspólnego między małżonkami lub byłymi małżonkami. W takim wypadku już w obecnym stanie prawnym powinno być jasne i oczywiste, że taka egzekucja nie powinna się toczyć, jeżeli małżonek dłużnika nie ponosi odpowiedzialności za dług, a wierzyciel w takim wypadku ma prawo co najwyżej zająć te prawa, jakie przysługiwałyby dłużnikowi na wypadek podziału majątku wspólnego, a więc zastosowanie winien znaleźć art. 912 Kpc. Przepis ten stanowi, iż „*Jeżeli zajęte zostało prawo, z mocy którego dłużnik może żądać działu majątku, zajęcie obejmuje wszystko to, co dłużnikowi z działu przypadnie. Gdy dłużnik otrzyma z działu nieruchomość lub ułamkową jej część, sąd przeprowadziwszy dział zawiadomi o zajęciu sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej w celu ujawnienia zajęcia przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie zawiadomienia do zbioru dokumentów. Jeżeli wierzyciel w ciągu miesiąca po ukończeniu działu nie zażądał przeprowadzenia egzekucji z mienia przypadłego dłużnikowi, przedmioty majątkowe, z których egzekucji nie żądał, będą wolne od zajęcia*”. Takie stanowisko jest w pełni uzasadnione, skoro do czasu podziału majątku wspólnego nie można jednoznacznie określić, jakie udziały w majątku wspólnym i w konsekwencji w jego poszczególnych składnikach przysługują małżonkom, a także komu przypadną poszczególne składniki majątkowe wchodzące w skład majątku wspólnego. Małżonka dłużnika nie można pozbawiać możliwości żądania w postępowaniu działowym przyznania mu właśnie tego składnika, do którego skierowano egzekucję. W związku jednak z pojawieniem się w orzecznictwie przeciwnego stanowiska, dopuszczającego wszczęcie egzekucji z udziału we własności nieruchomości wchodzącej poprzednio w skład majątku wspólnego (uchwała SN z 17 kwietnia 2015 r., III CZP 9/15) konieczne jest uregulowanie tej kwestii na poziomie ustawowym.

W dodanym art. 1004¹ Kpc przewiduje się, iż tytuł wykonawczy wystawiony przeciwko osobie pozostającej w związku małżeńskim lub która pozostawała w związku małżeńskim, nie stanowi podstawy do zajęcia udziału we współwłasności nieruchomości, która wchodziła w skład majątku wspólnego małżonków lub byłych małżonków objętego wspólnością majątkową, jeżeli nie dokonano podziału majątku wspólnego po ustaniu tej wspólności. W takim wypadku stosuje się art. 912 Kpc.

Z uwagi na charakter ochronny projektowanych regulacji przewiduje się stosowanie nowych przepisów także do postępowań egzekucyjnych już wszczętych (art. 2 ust. 1). W mocy mają pozostawać jednak czynności dokonane zgodnie z dotychczasowymi przepisami, a więc np. takie jak prawomocny opis i oszacowanie dokonane bez udziału (uczestnictwa) współwłaściciela nieruchomości (art. 2 ust. 2). Od tego ma być jednak jeden istotny wyjątek (art. 2 ust. 3). Przewiduje się mianowicie, że małżonek lub były małżonek będzie mógł sprzeciwić się egzekucji skierowanej przed dniem wejścia w życie ustawy do udziału we współwłasności nieruchomości (której także jest współwłaścicielem), a która była objęta wspólnością majątkową małżeńską i nie dokonano jeszcze podziału majątku wspólnego. Stosowanie zasady określonej w art. 2 ust. 2 mogłoby prowadzić do wniosku, że jeżeli np. zajęcie udziału w prawie czy obwieszczenie o jego licytacji miały miejsce przed dniem wejścia w życie ustawy, czynności te nie mogą być kwestionowane nawet jeśli miałyby być niezgodne z projektowanym art. 1004¹ Kpc („Czynności egzekucyjne dokonane zgodnie z dotychczasowymi przepisami pozostają w mocy”). Tymczasem należy wyraźnie dopuścić w tym wypadku możliwość kwestionowania wszystkich czynności egzekucyjnych dotyczących egzekucji skierowanej do udziału we współwłasności nieruchomości (jeżeli oczywiście w chwili wejścia w życie ustawy egzekucja z udziału we współwłasności jeszcze się toczy).

3. Konsultacje

Projekt ustawy zostanie poddany konsultacjom społecznym oraz ocenie skutków regulacji, w której zostaną przedstawione oczekiwane skutki społeczne, gospodarcze i finansowe.

4. Oświadczenie o zgodności z prawem Unii Europejskiej

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.