

Warszawa, dnia *08 grudnia* 2010 r.



**Rzeczpospolita Polska  
Ministerstwo Sprawiedliwości**

**Sekretarz Stanu**

Znak spr.-DWOiP-IV-0700-  
8/10/

BM-I-0700-411/10/3

*Kowalczyk*  
SEKRETARIAT  
Biuro Prac Senackich  
Wpłynęło 10.12.10  
nr. 2843 ..... podpis ..... *P*

BPS/DSK-043-3141/10

**Pani  
Grażyna Anna Sztark  
Wicemarszałek  
Senatu Rzeczypospolitej  
Polskiej**

*Szanowna Pani Marszałek.*

Odpowiadając na oświadczenie Pana Senatora Grzegorza Wojciechowskiego, złożone podczas 65. posiedzenia Senatu RP w dniu 17 listopada 2010 r., nadesłane wraz z pismem Pani Wicemarszałek z dnia 24 listopada 2010 r. – uprzejmie przedstawiam, następujące stanowisko.

Złożone przez Pana Senatora oświadczenie zawiera skierowane do Ministra Sprawiedliwości dwa pytania dotyczące egzekucji komorniczych, które w 2009 r. zostały przeprowadzone i zakończone przysądzeniem własności wobec dłużników będących właścicielami lokali mieszkalnych lub posiadających spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, na wniosek wspólnot lub spółdzielni mieszkaniowych, na podstawie wydanego przez sąd nakazu zapłaty za zaległości pieniężne wobec nich. Pierwsze z nich dotyczy ilości takich postępowań, drugie zaś ich zgodności z art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).

Na wstępie należy podkreślić, iż każdy właściciel lokalu, jak i osoby którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, obowiązane są do terminowego regulowania opłat i świadczeń związanych z korzystaniem z lokalu. W przypadku powstania zadłużenia z tego

tytułu, wspólnoty lub spółdzielnie mieszkaniowe mogą dochodzić zaległych należności przed sądem. Zasadzenie powyższych należności, może nastąpić zarówno w postaci wydanego przez sąd nakazu zapłaty, jak i wyroku. Orzeczenia te, po ich uprawomocnieniu się, stanowią tytuły egzekucyjne, a po nadaniu klauzuli wykonalności stają się tytułami wykonawczymi. W myśl przepisu art. 776 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 ze zm.) podstawą egzekucji jest tytuł wykonawczy. Na jego podstawie wierzyciel może wszcząć egzekucję. Zgodnie z art. 797 Kodeksu postępowania cywilnego we wniosku lub żądaniu przeprowadzenia egzekucji z urzędu wierzyciel winien wskazać świadczenie, które ma być spełnione, oraz sposób egzekucji.

Nakazy zapłaty oraz wyroki zasądzające świadczenia pieniężne, są egzekwowane w oparciu o przepisy zamieszczone w Tytule II Kodeksu postępowania cywilnego. Przepisy te pozwalają wierzycielowi na wybór sposobu egzekucji m.in.: egzekucji z ruchomości, z wynagrodzenia za pracę, z rachunków bankowych, z innych wierzytelności i praw majątkowych, jak również z nieruchomości. Wybór sposobu egzekucji dokonany przez wierzyciela jest wiążący dla organu egzekucyjnego.

Przechodząc do odpowiedzi na pierwsze z postawionych przez Pana Senatora pytań, należy stwierdzić, iż nie jest możliwe wskazanie ilości przeprowadzonych i zakończonych przysądzeniem własności przez komorników sądowych egzekucji wobec wskazanej w pytaniu grupy dłużników w 2009 r. Prowadzona aktualnie statystyka resortowa MS-Kom 23 obejmuje bowiem dane dotyczące ilości egzekucji świadczeń pieniężnych prowadzonych w Polsce w 2009 r., wyróżniając jedynie liczbę egzekucji należności od sektora finansów publicznych oraz od zakładów opieki zdrowotnej. Natomiast pozostałe egzekucje świadczeń pieniężnych, w tym również przyznanych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych czy wspólnot z tytułu zaległości orzeczonych nakazem zapłaty, nie są wyodrębniane. Również dane dotyczące czynności podejmowanych przez komornika zawierają ogólną liczbę dokonanych zajęć nieruchomości oraz ich ułamkowych części, nie wskazując rodzaju tytułu wykonawczego będącego podstawą tych czynności.

Udzielenie odpowiedzi na drugie pytanie Pana Senatora wymaga odwołania się do wcześniej poczynionych rozważań.

Zaopatrzony w klauzulę wykonalności prawomocny nakaz zapłaty przyznający na rzecz wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej określone świadczenia pieniężne, stanowi podstawę wszczęcia egzekucji. Egzekucja ta, na żądanie wierzyciela, może zostać skierowana

do nieruchomości, która w wielu przypadkach stanowi jedyny składnik majątku dłużnika. W takiej sytuacji egzekucja z nieruchomości jest jedynie sposobem egzekucji prowadzącym do uzyskania środków celem zaspokojenia należności pieniężnych wynikających z nakazu zapłaty.

Nieregulowanie na rzecz wspólnoty opłat obciążających właściciela może być nie tylko źródłem ich zasądzenia w nakazie zapłaty i egzekucji prowadzonej na jego podstawie, ale również przesłanką do zastosowania instytucji przewidzianej w art. 16 ustawy o własności lokali. Zgodnie z powołanym przepisem jeżeli właściciel zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Powyższa regulacja nie służy uzyskaniu przez wspólnotę zaległych świadczeń od nieplacącego zobowiązań właściciela, ale zmierza do jego wykluczenia ze wspólnoty. Stanowi zatem dotkliwą dla właściciela sankcję i powinna być stosowana jedynie w wyjątkowych wypadkach, gdy wymaga tego ochrona interesów samej wspólnoty lub właścicieli pozostałych lokali.

Reasumując, w obecnym stanie prawnym wspólnota mieszkaniowa, obok zwykłego dochodzenia od właściciela lokalu należności z tytułu zaległych świadczeń, może m.in., na wypadek długotrwałego zalegania przez właściciela z zapłatą należnych opłat, wystąpić do sądu z żądaniem nakazania sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Uzyskane w tym trybie tytuły wykonawcze, zarówno nakazy zapłaty zasadzające należności pieniężne, jak i wyroki wydane na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokalu, uprawniają komorników do prowadzenia postępowań egzekucyjnych na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, gdy żądanie takie zgłosił wierzyciel.

*Z poważeniem*

SEKRETARZ STANU  
w Ministerstwie Sprawiedliwości

*Stanisław Chmielewski*  
Stanisław Chmielewski