



Pytania i odpowiedzi

I. Pytanie: *Czy tytuł wykonawczy skierowany przeciwko czterem wspólnikom spółki cywilnej, zasądający od tych wspólników solidarnie kwotę 100.000 zł z odsetkami ustawowymi, może stanowić podstawę wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz wpisu hipoteki przymusowej obciążającej tę nieruchomość, jeżeli w dziale II księgi wieczystej wspólnicy ci są ujawnieni jako osoby fizyczne – współwłaściciele po 1/4 części?*

Odpowiedź: Zgodnie z art. 924 w zw. z art. 923 k.p.c., wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości następuje na wniosek komornika sądowego, do którego dołącza się wezwanie skierowane do dłużnika, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania. W tym wypadku kognicja sądu srowadza się do badania wysłania przez komornika wezwania do zapłaty długu, w którym komornik określa tytuł prawny, na podstawie którego została wszczęta egzekucja. W rozważanej sytuacji tym tytułem prawnym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzonej w klauzulę wykonalności skierowaną przeciwko wspólnikom spółki cywilnej, od których zasądza się solidarnie kwotę 100.000 zł na rzecz wierzyciela egzekucyjnego.

Co do żądanego wpisu hipoteki przymusowej, podstawą uwzględnienia wniosku jest tytuł wykonawczy w rozumieniu art. 109 ust. 1 u.k.w.h. Jak wyżej wskazano, tytuł wykonawczy skierowany został przeciwko wspólnikom spółki cywilnej.

W obu sytuacjach wnioski (o wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, jak i o wpis hipoteki przymusowej) kierowane są przeciwko uczestnikom jako współwłaścicielom nieruchomości po 1/4 części, dla której prowadzona jest księga wieczysta. W związku z tym wymaga rozważenia, czy żądanie każdego z wniosków jest uzasadnione, jeśli tytuł wykonawczy skierowany jest przeciwko wspólnikom spółki cywilnej, a mająca być obciążoną nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności osób fizycznych po 1/4 części. Wskazane osoby fizyczne jako współwłaściciele są tożsame ze wspólnikami spółki cywilnej.

Odpowiadając pozytywnie na oba pytania, należy przede wszystkim podnieść, że zgodnie z przepisem art. 864 k.c. za zobowiązania spółki wspólnicy odpowiadają solidarnie. W świetle przytoczonego uregulowania powszechnie przyjmuje się, że solidarna odpowiedzialność wspólników, o której mowa w art. 864 k.c., dotyczy odpowiedzialności z majątków osobistych dłużników. Nie ma żadnego przepisu, który nakazywałby wierzycielowi sięganie w pierwszej kolejności do majątku wspólnego wspólników spółki cywilnej, a dopiero w drugiej kolejności do ich majątków osobistych. Wbrew nieprecyzyjnemu sformułowaniu przepisu art. 864 k.c. nie chodzi w tym wypadku o „zobowiązania spółki”, która nie ma osobowości prawnej (art. 860 k.c.), ale o zobowiązania wspólników. Zarówno tytuł egzekucyjny, jak i nadana mu klauzula wykonalności (tytuł wykonawczy) nie dotyczy zobowiązania osobistego każdego ze wspólników jako uczestników postępowania wieczystoksięgowego, tylko odpowiedzialności solidarnej wspólników spółki cywilnej (zob. K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny, Komentarz*, t. II, Warszawa 1998, s. 503 i cyt. tam dalsza literatura w tezach 1 i 2).

Nie zachodzi zatem potrzeba nadawania wspomnianemu tytułowi egzekucyjnemu oddzielnej klauzuli wykonalności przeciwko współwłaścicielom w częściach ułamkowych mającej być obciążoną nieruchomości. Współwłaściciele w częściach ułamkowych odpowiadają swoim majątkiem (w tym wypadku nieruchomością, dla której założona jest księga wieczysta) za zobowiązania swoje jako wspólnicy spółki cywilnej.

Nadanie takiej klauzuli wykonalności byłoby konieczne w sytuacji wskazanej w przepisie art. 778 k.p.c., według którego do egzekucji ze wspólnego majątku spółki prawa cywilnego konieczny jest tytuł egzekucyjny wydany przeciwko wszystkim wspólnikom.

Zdarzają się bowiem sytuacje, w których wpis w dziale drugim księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ujawnia właściciele wspólników spółki cywilnej jako współwłaściciele współwłasności łącznej (§ 41 ust. 1 pkt 3 rozp. wyk. z 2001 r.). Tytuł egzekucyjny skierowany jest przeciwko jednemu z tych wspólników, od którego zasądzono np. kwotę 100.000 zł na rzecz wierzyciela. Jeśli wierzyciel chciałby kierować wnioskiem o wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności łącznej wspólników spółki cywilnej, a jednym z nich jest osoba (wspólnik), od którego zasądzono określoną kwotę w związku z działalnością spółki na rzecz obecnego wnioskodawcy, wówczas potrzebny jest tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności wydaną przeciwko wszystkim wspólnikom.

Dyspozycja przepisu art. 778 k.p.c. pozostaje w związku ze szczególnym rodzajem odpowiedzialności *cum viribus patrimonii*, jaki istnieje w sytuacji spółki cywilnej oraz z charakterystyczną dla wspólników tej spółki wspólnością prawną co do wszystkich składników wspólnego majątku spółki. Nie można zatem uwzględnić wniosku wierzyciela o wpis ostrzeżenia (hipoteki przymusowej) na podstawie tytułu egzekucyjnego wydanego przeciwko niektórym tylko wspólnikom. Sąd wniosek taki na podstawie art. 626⁸ § 2 i art. 626⁹ k.p.c. oddali (por. A. Marciniak, [w:] K. Piasecki, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 1997, t. II, s. 710-711).

* * *

II. Pytanie: *Czy w świetle art. 1 ust. 3 u.k.w.h. można zamknąć księgę wieczystą prowadzoną dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na żądanie osoby, której prawo to przysługuje?*

Odpowiedź: Zgodnie z treścią przepisu art. 1 ust. 3 u.k.w.h., księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Już choćby z brzmienia tego przepisu wynika, że w żadnej mierze nie odnosi się on do „możliwości zamknięcia księgi wieczystej prowadzonej dla wspomnianego prawa (art. 244 § 2 k.c.) na żądanie osoby, której prawo to przysługuje”.

Pytanie mogłoby sugerować, że zamknięcie księgi wieczystej, w tym prowadzonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, następuje w drodze postępowania wieczystoksięgowego, skoro zamknięcie księgi mogłoby nastąpić na „żądanie osoby, której prawo to przysługuje”, a więc osoba ta musiałaby wykazać jako wnioskodawca legitymację czynną do takiego „żądania”.

Zarówno pod rządami obowiązywania ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym przed dniem 23 czerwca 2001 r., jak i w brzmieniu obowiązującym po tej dacie, wywołanym ustawą z dnia 11 maja 2001 r., według obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 października 2001 r. (Dz.U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1361) oraz rozp. wyk. z dnia 18 marca 1992 r. (§ 36 i 37), a także rozp. wyk. z dnia 17 września 2001 r. (Dz.U. Nr 102, poz. 1122) – § 17 art. 62, przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie normują postępowania w przedmiocie zamknięcia księgi wieczystej. Kwestii tej dotyczyły i dotyczą cytowane wyżej przepisy wykonawcze do wskazanej ustawy (por. uchwała SN z dnia 23 listopada 2000 r. III CZP 32/00, OSNIC 2001, nr 5, poz. 65, Wokanda 2001, nr 3, s. 2 oraz glosy E. Jefimko, Przegląd Sądowy 2001, nr 11-12, s. 254-258 i W. Ślągiewicza, Rejent 2001, nr 9, s. 109-116).

Co zatem oznaczają wspomniane regulacje?

Zgodnie z § 17 ust. 1 rozp. wyk. z 2001 r., księgę wieczystą zamyka się w razie całkowitego przeniesienia nieruchomości do innej księgi wieczystej lub gdy przepisy odrębne tak stanowią (zob. np. § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg, Dz.U. Nr 28, poz. 141).

W razie zamknięcia księgi wieczystej na jej pierwszej stronie zamieszcza się notatkę ze wskazaniem podstawy, podpisaną przez sędziego lub referendarza sądowego i zaopatrzoną w datę oraz przekreśla się wszystkie strony zawierające wpisy czerwonymi liniami na krzyż. Na okładce akt księgi wieczystej zamieszcza się napis: „Księga zamknięta” (ust. 2 § 17 cyt. rozp.).

Wykładnia literalna tych przepisów, w powiązaniu z przepisami ustawy o księgach, normującymi wpisy do księgi wieczystej, w szczególności art. 31 i 32 dotyczącymi podstawy wpisu, z których wynika, że podstawą

wpisu może być dokument świadczący o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości, jaki ma być ujawniony w księdze wieczystej, art. 626⁸ § 3 k.p.c., stwierdzającego, że wpis jest orzeczeniem, art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. regulującego istotę postępowania wieczystoksięgowego, prowadzi do wniosku, że skoro wpis jest orzeczeniem, to jak każde orzeczenie jest instytucjonalnie związany z postępowaniem, w którym wniosek o dokonanie wpisu jest rozpoznawany i jak każde orzeczenie dla swej prawidłowości wymaga, aby zostały spełnione reguły jego tworzenia.

Takich cech wpisu nie spełnia czynność zamknięcia księgi wieczystej i dlatego nie jest ona unormowana w rozdziale dotyczącym postępowania wieczystoksięgowego (art. 626¹ § 1 k.p.c. i nast.) Wynika z tego, że w przedmiocie zamknięcia księgi wieczystej nie toczy się żadne postępowanie. Jest to czynność o charakterze czysto technicznym, zatem nie wymaga wydania postanowienia i na jej dokonanie nie przysługuje żaden środek odwoławczy. Nie jest to także zarządzenie przewodniczącego podlegające zaskarżeniu. Istota zażalenia wiąże się z postępowaniem, a skoro takie przy zamknięciu księgi wieczystej się nie toczy, tym samym nie mogą mieć zastosowania przepisy regulujące środki odwoławcze.

Tezy tej nie osłabia wymagane przepisem § 17 powołanego rozporządzenia zamieszczenie w notatce wzmianki o podstawie zamknięcia księgi. Nie chodzi tu bowiem o podstawę wpisu w rozumieniu art. 31 i 32 u.k.w.h. Wprawdzie w drodze wyjątku od zasady, że podstawą wpisu może być tylko dokument, podstawą tą może być bezpośrednio przepis ustawy, ale tylko w sytuacji, gdy stwierdza on *ex lege* nabycie bądź utratę prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej. Tymczasem stanowiący podstawę zamknięcia księgi przepis § 17 cytowanego rozporządzenia, który należy wskazać we wzmiance, w ogóle nie dotyczy stanu prawnego nieruchomości.

Charakter wpisu w rozumieniu powołanych wyżej przepisów ustawy o księgach wieczystych ma czynność poprzedzająca zamknięcie księgi, polegająca na całkowitym przeniesieniu nieruchomości do innej księgi wieczystej, gdyż przez ten wpis mogą być dotknięte prawa osób, na rzecz których były wpisane i ten wpis podlega zaskarżeniu (z uzasadnienia cyt. wyżej uchwały SN).

Również inne argumenty przemawiają przeciwko możliwości żądania zamknięcia księgi wieczystej w drodze odrębnego postępowania wieczy-

stego. Jak trafnie zauważono zarówno w orzecznictwie, jak i piśmiennictwie przepis art. 1 u.k.w.h. przewiduje, że księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Wypływa z tego wniosek, że nie jest dopuszczalne abstrakcyjne, samo dla siebie funkcjonowanie tego urządzenia ewidencyjnego praw do nieruchomości czy innych praw podlegających ujawnieniu (por. wyrok SN z dnia 7 stycznia 1998 r. III CKU 97/97, Prokuratura i Prawo 1998, nr 6, poz. 27 oraz S. Sługiewicz w cyt. wyżej głosie, s. 111).

Nie oznacza to jednak, że w konkretnych wypadkach uzasadnione będzie zamknięcie księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Jednakże żądanie takie „osoby, której prawo to przysługuje” będzie mogło być dochodzone w odrębnym postępowaniu. Tytułem przykładu można wskazać sytuację, że prowadzone są równoległe dwie księgi wieczyste dla tego samego spółdzielczego lokalu, w których ujawnieni są w dziale drugim każdej z tych ksiąg wieczystych dwa różne podmioty (osoby uprawnione, którym przysługuje to prawo) – § 40 ust. 1 rozp. wyk. z 2001 r. W takiej sytuacji dopuszczalne jest powództwo o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w jednej z tych ksiąg z rzeczywistym stanem prawnym – art. 10 ust. 1 u.k.w.h., a w wyniku uwzględnionego powództwa sąd nakaze zamknąć jedną z tych ksiąg (por. uchwałę SN z dnia 29 lutego 1996 r. III CZP 16/96, OSNCP 1996, nr 5, poz. 73; St. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996, tezy 25-28 *Wprowadzenia*). W tym samym postępowaniu, wszczętym z art. 10 ust. 1 u.k.w.h., powód, który ma interes prawny, może żądać uregulowania stanu prawnego księgi wieczystej prowadzonej dla wspomnianego spółdzielczego prawa do lokalu po nakazaniu zamknięcia księgi wieczystej, wykazując, że założenie księgi nastąpiło „bez podstawy prawnej” ujawniającej pozwanego jako uprawnionego do tego ograniczonego prawa rzeczowego. Samo zaś zamknięcie księgi wieczystej jest zawsze czynnością techniczną, od której nie przysługuje środek odwoławczy (cyt. wyżej uchwała SN z dnia 23 listopada 2000 r.).

Aleksander Oleszko