

*Andrzej Michór*

## **Zajęcie rękojmi złożonej w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości przez licytanta, na rzecz którego dokonano przybicia**

1. Jedną z cech prawa jest jego zmienność wynikająca z ewolucji stosunków społecznych, politycznych i gospodarczych. Prawo stanowi ich odzwierciedlenie i podlega ciągłemu rozwojowi. Często jednak ustawodawca nie dotrzymuje kroku tempu zmian z uwagi na nieskończoną ilość stanów faktycznych, które podlegają subsumpcji w procesie stosowania prawa. Z uwagi na złożoność sytuacji prawnych w wielu przypadkach konieczne jest dokonanie kompleksowej oceny wzajemnie powiązanych stanów faktycznych w kontekście jednoczesnego posiadania przez podmiot prawa rozmaitego statusu prawnego.

Problemy te nie ominęły również postępowania egzekucyjnego, w tym postępowania egzekucyjnego z nieruchomości. W praktyce zdarza się bowiem, że dłużnik, w stosunku do którego prowadzone są postępowania egzekucyjne, przystępuje do przetargów w toku postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w charakterze licytanta, składa rękojmię (art. 962 § 1 k.p.c.) i po zaoferowaniu najwyższej ceny uzyskuje przybicie (art. 987 k.p.c.). W związku z powyższym rozważania wymaga kwestia dopuszczalności dokonania zajęcia tej rękojmi, a w istocie wierzytelności o dokonanie jej zwrotu, w trybie art. 896 i nast. k.p.c. w postępowaniach egzekucyjnych prowadzonych przez komorników sądowych przeciwko licytantowi będącemu dłużnikiem oraz jej wyegzekwowanie na poczet jego wymagalnych długów.

Sytuacje takie zdarzają się już w praktyce, bowiem dłużnicy często liczą na to, że ich wierzyciele nie dowiedzą się o nabyciu przez nich nieruchomości, ewentualnie zamierzają nabyć nieruchomość za środki uzyskane z kredytu bankowego<sup>1</sup> przy jednoczesnym zabezpieczeniu wiarygodności banku ustanowieniem hipoteki na nabywanej nieruchomości, co uniemożliwiłoby prowadzenie przez wierzycieli osobistych skutecznej egzekucji do nieruchomości nabytej przez licytanta-dłużnika i należycie zabezpieczałoby należności banku, umożliwiając udzielenie kredytu.

2. Zgodnie z art. 962 § 1 k.p.c. przystępujący do przetargu obowiązany jest złożyć rękopmię w wysokości jednej dziesiątej części sumy oszacowania. Wedle art. 963 k.p.c. rękopmię złożoną przez licytanta, któremu udzielono przybicia, zatrzymuje się; pozostałym licytantom zwraca się ją niezwłocznie. Stosownie do art. 967 k.p.c. po uprawomocnieniu się postanowienia o przybiciu sąd wzywa licytanta, który uzyskał przybicie (nabywcę), aby w ciągu dwóch tygodni od otrzymania wezwania złożył na rachunek depozytowy sądu cenę nabycia z potrąceniem rękopmi złożonej w gotówce. Na wniosek nabywcy sąd może przy tym oznaczyć dłuższy termin uiszczenia ceny nabycia, nieprzekraczający jednak miesiąca.

Natomiast w myśl art. 969 § 1 k.p.c., jeżeli nabywca nie wykonał w terminie warunków licytacyjnych co do zapłaty ceny, traci rękopmię, a skutki przybicia wygasają. Uiszczoną część ceny zwraca się. Następstwa te sąd stwierdza postanowieniem, na które przysługuje zażalenie. Wedle § 3 powyższego artykułu z rękopmi utraconej przez nabywcę lub od niego ściągniętej pokrywa się koszty egzekucji związane ze sprzedażą, a resztę przelewa się na dochód Skarbu Państwa.

Stosownie do art. 998 § 1 k.p.c. po uprawomocnieniu się przybicia i wykonaniu przez nabywcę warunków licytacyjnych lub postanowieniu o ustaleniu ceny nabycia i wpłaceniu całej ceny przez Skarb Państwa, Sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności. W myśl art. 998 § 2 k.p.c. na postanowienie co do przysądzenia własności przysługuje

---

<sup>1</sup> Jeżeli dłużnik nie jest wpisany do KRS jako dłużnik niewypłacalny, otrzymanie kredytu hipotecznego nie będzie stanowiło dla dłużnika większego problemu, co umożliwi mu nabycie nieruchomości pomimo braku własnych środków oraz toczących się przeciwko niemu postępowań egzekucyjnych.

zażalenie. Podstawą zażalenia nie mogą być uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia.

W pierwszym rzędzie podkreślenia wymaga fakt, że celem rękojmi jest bądź wyeliminowanie z licytacji osób nieodpowiedzialnych, bądź zapobieganie uchylaniu się nabywców, którzy uzyskali przybicie, od wypełnienia pozostałych warunków licytacyjnych<sup>2</sup>. Z porównania art. 962 k.p.c. i art. 969 k.p.c. wnioskuje się, że rękojmia stanowi w istocie formę zabezpieczenia na wypadek niewykonania przez licytanta warunków licytacyjnych co do zapłaty ceny nieruchomości<sup>3</sup>. Utrata rękojmi stanowi zatem sankcję majątkową, ustawową karę dla nabywcy, który nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej wobec dłużnika bądź wierzyciela<sup>4</sup>.

Konsekwencją takiej funkcji rękojmi jest unormowanie art. 969 § 1 k.p.c. przewidujące utratę rękojmi w przypadku niewykonania przez nabywcę w terminie warunków licytacyjnych. Podkreślenia wymaga przy tym fakt, że w istocie jedynym warunkiem licytacyjnym jest uiszczenie w terminie całości należności za wylicytowaną nieruchomość. Tak w orzecznictwie, jak i w piśmiennictwie podnosi się przy tym, że po uprawomocnieniu się postanowienia o przybicciu, przed wydaniem postanowienia o przysądzeniu własności, sąd bada jedynie, czy postanowienie o przybicciu jest prawomocne, czy nabywca wykonał warunki licytacyjne, to jest – w istocie – uiszczył cenę nabycia (art. 969 k.p.c.). Żadne inne kwestie nie mogą być przedmiotem oceny sądu, chociażby sąd stwierdził, że w toku postępowania doszło do uchybień, gdyż po prawomocnym przybicciu uchybienia te nie mogą już rzutować na dalsze postępowanie<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> Por. M. Ty c z k a, [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. E. Wengerek, Warszawa 1998, s. 552.

<sup>3</sup> A. J a k u b e c k i, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Praktyczny komentarz*, red. A. Jakubecki, Kraków 2005, komentarz do art. 962; Z. S z c z u r e k, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczyrek, Sopot 2005, teza 1 do art. 962; K. F ł a g a - G i e r u s z y Ń s k a, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do art. 506-1217*, t. II, red. A. Zieliński, Warszawa 2006, s. 1095.

<sup>4</sup> M. Ty c z k a, [w:] *Postępowanie zabezpieczające...*, s. 560; K. F ł a g a - G i e r u s z y Ń s k a, [w:] *Kodeks postępowania...*, s. 1105.

<sup>5</sup> Z. S z c z u r e k, [w:] *Kodeks...*, tezy 1 i 2 do art. 998; K. F ł a g a - G i e r u s z y Ń s k a, [w:] *Kodeks postępowania...*, s. 1138. Omawiane kwestie nie uszły też uwadze Sądu Naj-

W istocie możliwy jest zwrot rękojmi jedynie w dwóch przypadkach:

1) gdy sąd – w wyniku rozpoznania zażalenia wniesionego w oparciu o art. 997 k.p.c. – uchylił postanowienie co do przybicia<sup>6</sup>;

2) jeżeli niewykonanie warunków licytacyjnych jest następstwem okoliczności, za które nabywca nie ponosi odpowiedzialności – nałożenie kary byłoby wówczas sprzeczne z założeniami przepisu art. 969 k.p.c.<sup>7</sup>

W każdym innym przypadku – co wymaga szczególnego podkreślenia – dojdzie do utraty rękojmi. Z kwoty tej zostaną natomiast, wedle art. 969 § 3 k.p.c., pokryte koszty egzekucji związane ze sprzedażą, a reszta przelana będzie na dochód Skarbu Państwa.

**3. Nabywcy nieruchomości nie służy zatem żadne prawo do żądania zwrotu rękojmi, jeżeli doszło do uprawomocnienia się postanowienia**

---

wyższego, który w postanowieniu z dnia 12 grudnia 1997 r., III CKN 383/97 (niepubl.) stwierdził, że przedmiotem merytorycznego badania sądu przed wydaniem postanowienia w przedmiocie przysądzenia własności mogą być wyłącznie przesłanki wymienione w art. 998 § 1 k.p.c. W innym z orzeczeń – postanowieniu z dnia 2 marca 2000 r., II CKN 1189/99 (OSNC 2000, z. 9, poz. 164) – SN zastrzegł, że nie może stanowić skutecznej podstawy zażalenia na postanowienie o przysądzeniu własności (prawa wieczystego użytkownika) uchybienie przepisowi art. 787 § 1 k.p.c. W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Najwyższy zaznaczył, że poza zakresem przedmiotowym postępowania sądu przed wydaniem postanowienia o przysądzeniu własności pozostaje ocena prawidłowości poprzedniego postępowania i jego ewentualnych uchybień, które z momentem uprawomocnienia się postanowienia o przybicu ulegają prekluzji. Natomiast w uzasadnieniu postanowienia z dnia 15 grudnia 1997 r., I CKN 371/97 (niepubl.) SN podkreślił, że przepis art. 998 § 2 k.p.c. wyłącza z podstaw zażalenia na postanowienie o przysądzeniu własności wszystkie uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia bez względu na ich charakter i rangę. Por. analogicznie Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9 marca 2005 r., III CK 258/04 (LEX nr 175991).

<sup>6</sup> R. K o w a ł k o w s k i, [w:] *Egzekucja sądowa w sprawach cywilnych*, red. Z. Szczurek, Sopot 1995, s. 459; G. J u l k e, Z. K n y p l, M. K o e n n e r, R. K o w a ł k o w s k i, S. K o z i k, H. L a n g a - B i e s z k i, Z. M e r c h e l, J. Ś w i e c z k o w s k i, J. T r e d e r, G. W r ó b l e w s k a - W c i ś l o, *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Sopot 2005, teza 3 do art. 963.

<sup>7</sup> Tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 22 września 1966 r., III CR 199/66 (LEX nr 6041). SN wskazał, że utrata rękojmi ma charakter ustawowej kary za niespełnienie warunków licytacyjnych. Dlatego nie w każdym wypadku niewykonania warunków licytacyjnych przez nabywcę następuje utrata rękojmi lub prawo do jej ściągnięcia. Jeżeli niewykonanie warunków jest następstwem okoliczności, za które nabywca nie ponosi odpowiedzialności, nałożenie kary byłoby sprzeczne z założeniami przepisu art. 969 k.p.c.

o przybiciu – jeżeli bowiem nie uiszcza całości sumy nabycia – co do zasady – utraci rękojmię, jeżeli natomiast ją wniesie na konto sądu, kwota ta zostanie na mocy art. 967 zd. 1 k.p.c. zaliczona na poczet ceny nabycia.

Natomiast roszczenie nabywcy o zwrot rękojmi powstałoby jedynie w przypadku, gdyby sąd, wydając postanowienie w trybie art. 969 § 1 zd. 2 k.p.c., ustalając następstwa nieuiszczenia rękojmi, stwierdził, że doszło jedynie do wygaśnięcia skutków przybicia, natomiast rękojmia nie została utracona i należy ją zwrócić. Resumując – można stwierdzić, że nabywca nie posiada wierzytelności o zwrot rękojmi, dopóki nie wydano postanowienia w trybie art. 969 § 1 zd. 2 k.p.c.

W tym miejscu należy jednak podnieść, że zasadna jest również odmienna wykładnia powyższych unormowań. Dopuszczalne jest bowiem założenie, że nabywcy przysługuje do momentu uiszczenia całości należności za nieruchomości i nastąpienia skutku z art. 967 k.p.c. bądź do wydania postanowienia w trybie art. 969 § 1 zd. 2 k.p.c. warunkowa wierzytelność o zwrot rękojmi, która stanie się wymagalna po wydaniu postanowienia w trybie art. 969 § 1 zd. 2 k.p.c.

W konsekwencji, w przypadku przyjęcia pierwszej wykładni omawianych rozwiązań niedopuszczalne byłoby zajęcie wierzytelności, która w istocie jeszcze nie istnieje; w drugim – zajęcie byłoby dopuszczalne, z tym że nie mogłoby dojść do realizacji zajęcia przed wydaniem postanowienia w trybie art. 969 § 1 zd. 2 k.p.c. nakazującego zwrot rękojmi nabywcy, natomiast gdyby w postanowieniu tym orzeczono o utracie rękojmi – zajęcie wygasłoby.

Natomiast niezależnie od powyższego nie może dojść do zajęcia rękojmi w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości.

Nie można zatem rozpatrywać kwestii dopuszczalności zajęcia rękojmi w oderwaniu od jej szczególnej funkcji oraz związanych z tym zasad dysponowania nią. Przyjęcie odmiennych założeń prowadziłoby bowiem do naruszenia istoty tej instytucji, co stanowiłoby rażące naruszenie prawa. Jeżeli zatem wierzyciel chciałby egzekwować swoje należności od dłużnika-licytanta, winien albo złożyć wniosek o dokonanie zajęcia warunkowej wierzytelności o zwrot rękojmi, które to zajęcie będzie miało charakter iluzoryczny z uwagi na wyjątkowość zwrotu rękojmi w przypadku dokonania przybicia na rzecz licytanta-dłużnika, albo po dokonaniu przy-

sądzenia złożyć wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nabytej przez swojego dłużnika nieruchomości. Co więcej – drugi sposób postępowania wierzyciela będzie bardziej efektywny również z uwagi na możliwość prowadzenia egzekucji do prawa o większej wartości, bowiem w przypadku zajęcia wierzytelności o dokonanie zwrotu rękojmi dojdzie zazwyczaj do „spłoszenia” licytanta-dłużnika, który będzie wolał utracić rękojmię niż całą należność za wylicytowaną nieruchomość.