

GRZEGORZ JĘDREJEK

NABYCIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ LICYTANTA  
POZOSTAJĄCEGO W MAŁŻEŃSKIM USTROJU  
WSPÓLNOŚCI MAJĄTKOWEJ

UWAGI WSTĘPNE

Celem artykułu jest analiza wybranych problemów związanych z nabyciem nieruchomości w toku sądowego postępowania egzekucyjnego przez uczestników licytacji (licytantów) pozostających w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej – tak ustawowej, jak i umownej<sup>1</sup>. Analiza przepisów KPC regulujących licytację nieruchomości wymaga uwzględniania przepisów KRO regulujących stosunki majątkowe małżonków.

Analizowane zagadnienie było ostatnio przedmiotem uchwały SN z dnia 22 marca 2007 r. (III CZP 13/07), który odpowiedział na dwa pytania prawne przedstawione przez SO w Szczecinie. Pierwsze z nich dotyczyło wykładni art. 976 § 1 KPC zawierającego wyliczenie podmiotów, których udział w licytacji nieruchomości jest wyłączony. Ustawodawca wyłącza m.in. dziecko dłużnika. Powstaje pytanie, czy w licytacji może uczestniczyć małżonek dziecka dłużnika? Sąd Najwyższy w wymienionej uchwale stanął na stanowisku literalnej wykładni przepisu, stwierdzając, że określa on wyczerpująco podmioty, których udział w licytacji nieruchomości dłużnika jest wyłączony.

---

Dr GRZEGORZ JĘDREJEK – adiunkt Katedry Prawa Cywilnego, Wydział Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II; adres do korespondencji: Al. Raławickie 14, 20-950 Lublin.

<sup>1</sup> Zgodnie z art. 47 § 1 KRO małżonkowie mogą wspólność ułamkową rozszerzyć lub ograniczyć przez intercyzę. Omawiane w artykule problemy nie wystąpią w sytuacji, gdy małżonkowie pozostają w ustroju rozdzielności majątkowej zarówno umownej, jak i przymusowej.

Drugie zagadnienie dotyczyło dopuszczalności zgody współmałżonka do nabycia własności nieruchomości w toku egzekucji nieruchomości; SN uznał, iż w takiej sytuacji art. 37 KRO nie ma zastosowania.

W obu zagadnieniach prawnych za niewystarczającą należy uznać wykładnię gramatyczną powyższych przepisów. W artykule przyjęto stanowisko, że przez zastosowany w przepisie art. 976 § 1 KPC zwrot „wyłączenie z udziału w licytacji” należy rozumieć niedopuszczalność nabycia własności nieruchomości przez wymienione w przepisie osoby. Nie budzi wątpliwości to, że małżonek uczestnika licytacji, który jest wyłączony od udziału jako dziecko dłużnika, nabędzie nieruchomość, która stanie się składnikiem objętego wspólnością łączną majątku wspólnego małżonków. Celem powyższego przepisu nie jest bowiem formalne wyłączenie dziecka dłużnika od udziału w licytacji, ale wykluczenie nabycia przez niego licytowanej nieruchomości. Nie ma natomiast przeszkód, ażeby dziecko dłużnika uczestniczyło w przetargu jako pełnomocnik innej osoby.

Drugie zagadnienie dotyczy pytania, czy zgoda małżonka, o której mowa w art. 37 § 1 KRO, jest również wymagana do skutecznego nabycia własności nieruchomości zbywanej w trybie postępowania egzekucyjnego, która to nieruchomość wejdzie w skład majątku wspólnego.

Odpowiedź na powyższą wątpliwość zależy od tego, czy przez „czynność prawną” w rozumieniu art. 37 § 1 rozumiemy jedynie czynność materialnoprawną, czy również czynność egzekucyjną, która polega na złożeniu oferty nabycia nieruchomości w trakcie licytacji publicznej.

Kolejne zagadnienie dotyczy chwili, w jakiej taka zgoda winna zostać wyrażona. Wydaje się, że należy w powyższej sytuacji zastosować w art. 63 § 1 KC oraz art. 37 § 2 KRO. Zgoda taka może zostać wyrażona przed rozpoczęciem licytacji, jak i po złożeniu oferty przez jej uczestnika. W każdym przypadku winna być ona złożona przed wydaniem przez sąd postanowienia o przysądzeniu własności.

Zastosowany w tytule zwrot, mówiący o nieruchomości „nabytej na licytacji”, stanowi skrót myślowy. Zgodnie bowiem z art. 999 § 1 KPC własność nieruchomości zostaje przeniesiona na nabywcę dopiero z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności.

Poza zakresem niniejszego artykułu pozostaje problematyka dopuszczalności środków ochrony przysługujących w trakcie licytacji małżonkowi dłużnika.

## I. OKREŚLENIE KRĘGU OSÓB WYŁĄCZONYCH OD UDZIAŁU W PRZETARGU

### 1. BRZMIENIE PRZEPISU

Jednym ze sposobów egzekucji świadczeń pieniężnych jest egzekucja z nieruchomości<sup>2</sup>, która składa się z następujących stadiów: zajęcie, opis i oszacowanie, licytacja, przybicie, przysądzenie własności<sup>3</sup>. Przetarg stanowi istotną część licytacji, która polega na „zaofiarowaniu cen przez osoby, które złożyły rękojmię lub są od niej zwolnione”<sup>4</sup>.

Zgodnie z przepisem art. 976 § 1 KPC „W przetargu nie mogą uczestniczyć: dłużnik, komornik, ich małżonkowie, dzieci, rodzice i rodzeństwo oraz osoby obecne na licytacji w charakterze urzędowym, licytant, który nie wykonał warunków poprzedniej licytacji, osoby, które mogą nabyć nieruchomości tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły”.

W doktrynie nie budzi wątpliwości, że powyższy przepis odnosi się do aspektów podmiotowych licytacji – poprzez wskazanie osób wyłączonych z licytacji, jak i określenie minimalnej liczby uczestników przetargu<sup>5</sup>. Jako przyczyny wyłączenia o charakterze podmiotowym wymienia się względy: urzędowe, rodzinne oraz celowościowe<sup>6</sup>. Jako uzasadnienie wyłączenia od udziału w licytacji członków rodziny dłużnika doktryna podaje „usunięcie wszelkich podejrzeń co do niedozwolonych praktyk, które mogłyby zostać podjęte z zamiarem obejścia prawa i pokrzywdzenia wierzycieli”<sup>7</sup>. Udział

---

<sup>2</sup> Co do sposobów egzekucji świadczeń pieniężnych szerzej zob.: P. P o g o n o w s k i, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2007, s. 188 n.

<sup>3</sup> A. M a r c i n i a k, *Postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2005, s. 235.

<sup>4</sup> E. W e n g e r e k, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1970, s. 209.

<sup>5</sup> K. F l a g a - G i e r u s z y Ń s k a, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do artykułów 506-1217 KPC*, red. A. Zieliński, Warszawa 2006, s. 1112.

<sup>6</sup> Zob. A. B a r a ń s k a, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do artykułów 506-1088*, red. K. Piasecki, Warszawa 2006, s. 1062 n.

<sup>7</sup> Zob. H. P i e t r z y k o w s k i, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Postępowanie egzekucyjne*, t. 4, cz. 3, Warszawa 2007, s. 423.

w licytacji osób wyłączonych na podstawie art. 976 § 1 KPC uzasadnia odmowę udzielenia przybicia oraz przysądzenia własności<sup>8</sup>.

## 2. ORZECZNICTWO I DOKTRYNA

Wykładnia przepisu art. 976 § 1 KPC była przedmiotem wskazanej w artykule uchwały SN z dnia 22 marca 2007 r. (III CZP 13/07, „LexPolonica” nr 1275449), której teza ma brzmienie: „1. Przepis art. 976 § 1 k.p.c. określa wyczerpująco podmioty, których udział w licytacji nieruchomości dłużnika jest wyłączony. 2. Do nabycia własności nieruchomości w toku egzekucji sądowej przepis art. 37 k.r.o. nie ma zastosowania”.

Na uwagę zasługuje glosa B. Dobrzańskiego do uchwały SN z dnia 22 września 1966 r. (III CZP 75/65, NP 1967, 7/8, s. 999 n.), która dotyczyła problemu dopuszczalności egzekucji z idealnej części nieruchomości rolnej. Glosator poruszył jednak wiele innych problemów związanych z wykładnią przepisów regulujących egzekucję z nieruchomości. Jego zdaniem przepis art. 976 § 1 KPC wykazuje błąd tekstu. Jak podkreśla: „Wbrew projektowi z 1960 r. właściwego Zespołu Komisji Kodyfikacyjnej (art. 854 § 1) w ostatnim stadium prac z 1964 r., przeprowadzonych już poza tym Zespołem, pominięto omyłkowo – widocznie w dążeniu do skrócenia – tę część przepisu, która odnosiła się do sędziego i jego rodziny. Wskutek tego przy werbalnej wykładni art. 976 § 1 k.p.c. dochodziłoby się do takiego wyniku, że dopuszczalny jest udział w przetargu małżonka, dzieci i rodzeństwa sędziego, pod którego nadzorem odbywa się licytacja. Wynik ten należy, oczywiście, odrzucić z punktu widzenia wykładni teleologicznej, która – przy danym stanie prawnym – musi mieć pierwszeństwo”.

Za trafną należy uznać uwagę K. Flagi-Gieruszyńskiej, zgodnie z którą „postanowienia § 1 komentowanego artykułu nie stoją na przeszkodzie odpowiedniemu zastosowaniu wobec organów egzekucyjnych przepisów o wyłączeniu sędziego”<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Tamże.

<sup>9</sup> Fl a g a - G i e r u s z y ń s k a, w: *Kodeks*, s. 1113.

## 3. WYKŁADNIA PRZEPISU ART. 976 § 1 KPC

Nie budzi wątpliwości, że wykładnia gramatyczna przepisu art. 976 § 1 KPC może przemawiać za stanowiskiem, zgodnie z którym małżonek dziecka dłużnika, który pozostaje w ustroju wspólności majątkowej, nie jest *ex lege* wyłączony z licytacji nieruchomości.

Po pierwsze, brzmienie przepisu wyraźnie wskazuje, że katalog osób wyłączonych z udziału w przetargu ma charakter zamknięty. Brak jest chociażby słowa „w szczególności”, które przemawiałoby za otwartym katalogiem. Jak podkreśla Z. Świeboda, „Art. 976 § 1 KPC enumeratywnie wymienia osoby, które nie mogą brać udziału w przetargu”<sup>10</sup>. Takie też stanowisko zajął SN w uchwale z dnia 22 marca 2007 r. (III CZP 13/07), podkreślając w uzasadnieniu, iż: „wyjątki od wolnego udziału w przetargu zostały wskazane enumeratywnie, wobec czego wykładnia językowa pozwala ustalać treść normy w sposób pewny, a nie zachodzi wypadek nieracjonalnego bądź absurdalnego skutku takiej interpretacji, usprawiedliwiający obarczone większą dowolnością metody wykładni”. Powyższy pogląd może zostać zakwestionowany. Wykładnia funkcjonalna czy też systemowa nie są dopuszczalne jedynie wtedy, gdy wykładnia językowa prowadzi do „absurdalnego skutku”<sup>11</sup>. W przeciwnym razie zastosowanie wykładni funkcjonalnej i systemowej miałyby charakter wyjątkowy.

Po drugie, nie budzi wątpliwości, że przez „dzieci” należy rozumieć dzieci tak dłużnika, jak i komornika. Jest oczywiste, że zięć dłużnika nie jest jego dzieckiem, a powinowatym.

Po trzecie, przepis art. 976 § 1 KPC ma charakter wyjątku, a zatem z ogólną regułą wykładni nie powinien być wykładany w sposób rozszerzający (*exceptiones non sunt extentendae*).

Za powyższym rozwiązaniem przemawiać także może wykładnia systemowa art. 976 § 1 KPC. Zgodnie z przepisem art. 976 § 1 KPC w przetargu nie mogą uczestniczyć osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły. Jako przykład takich osób podaje się cudzoziemców, którzy winni uzyskać zezwolenie wy-

---

<sup>10</sup> Z. Ś w i e b o d a, *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część druga. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2004, s. 341.

<sup>11</sup> Jak podkreśla Z. Radwański, opierając się na stanowisku SN, wykładnia językowa może zostać odrzucona, jeżeli przemawiają za tym dyrektywy wykładni systemowej i funkcjonalnej (zob. Z. R a d w a ń s k i, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2005, s. 76).

dawane w formie decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, t.j. Dz.U. z 2004 r., nr 167, poz. 1758 ze zm.)<sup>12</sup>. Według SN w razie nabycia nieruchomości przez małżonka Polaka, wchodzi ona w skład majątku wspólnego, pomimo niez uzyskania zezwolenia na nabycia przez drugiego małżonka będącego cudzoziemcem (Uchwała SN z dnia 4 marca 1983 r., III CZP 6/83, OSNCP 1983, nr 8, poz. 114). A zatem wymóg uzyskania zezwolenia obejmuje jedynie cudzoziemca, który jest stroną umowy przenoszącej własność nieruchomości. Zezwolenie nie jest natomiast wymagane do objęcia nieruchomości współnością łączną. Analogicznie zezwolenie jest wymagane jedynie do wzięcia udziału w przetargu. Ponadto – zgodnie z brzmieniem przepisu – cudzoziemcy powinni „przedstawić zezwolenie”. Nie budzi wątpliwości, że obowiązek taki winni spełnić przed rozpoczęciem przetargu. Wyłączenie dotyczy więc samego uczestnictwa w przetargu, a nie nabycia nieruchomości.

Wydaje się jednak, że wykładnia gramatyczna jest niewystarczająca. Przede wszystkim należy wyjaśnić pojęcie „uczestnictwa w przetargu”. Jak należy rozumieć zwrot, że wymienione w przepisie art. 976 § 1 KPC osoby nie mogą „uczestniczyć w przetargu”? Mamy do wyboru dwie możliwości. Po pierwsze, możemy uznać, że chodzi o uczestnictwo w przetargu w sensie formalnym. Oznaczałoby to, że wymienione osoby nie mogą być pełnomocnikami innych osób, w imieniu których chcą nabyć nieruchomość. Po drugie, przez „uczestniczenie w przetargu” należy rozumieć „nabycie nieruchomości”. „Uczestniczenie w przetargu” nie może być bowiem utożsamiane z wstępem na salę. Jak podkreśla H. Pietrzykowski, przetarg jest jawny, na salę wyznaczoną dla odbycia przetargu mogą więc wejść „wszystkie” osoby pełnoletnie<sup>13</sup>.

Zdecydowanie należy odrzucić pierwszą możliwość. Zgodnie z art. 977 KPC nie ma przeszkód do udziału w przetargu pełnomocnika. Ustawodawca wprowadził jedynie wymóg formy szczególnej w postaci formy pisemnej z urzędowo poświadczonym podpisem. Nie ma przeszkód, ażeby osoby wyłączone z mocy art. 976 § 1 KPC uczestniczyły w przetargu jako pełnomocnicy uczestników. I tak np. licytant, który nie wykonał warunków poprzedniej licytacji, może być pełnomocnikiem uczestnika w następnej licytacji. Biorąc

---

<sup>12</sup> Szerzej zob.: Fla ga - G i e r u s z y ń s k a, w: Kodeks, s. 1113. Na taki też argument powołał się SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 22 marca 2007 r. (III CZP 13/07).

<sup>13</sup> Zob. P i e t r z y k o w s k i, dz. cyt., s. 423.

pod uwagę ścisłą wykładnię gramatyczną, należałoby uznać, że w licytacji może brać udział pełnomocnik dziecka dłużnika, bowiem nie został on wprost wymieniony w art. 976 § 1 KPC.

Wydaje się, że przez „wyłączenie” od udziału w przetargu należy rozumieć niedopuszczalność „nabycia” nieruchomości w drodze przetargu. Wprawdzie, jak już wskazano, licytacja wraz z przetargiem stanowi istotny, ale nie jedyny etap egzekucji z nieruchomości, jednak można obronić tezę, zgodnie z którą przepis art. 976 § 1 KPC zawiera zakaz nabycia nieruchomości przez wymienione w nim osoby.

Należy sięgnąć do *argumentum a minori ad maius*, tj. „z mniejszego na większe”, **skoro osoby wymienione w art. 976 § 1 KPC są wyłączone od udziału w przetargu, to tym bardziej nie mogą one nabyć nieruchomości.**

W doktrynie, jak i w orzecznictwie przeważał pogląd, zgodnie z którym stroną umowy zawartej przez małżonka, która dotyczy przedmiotu wchodzącego w skład majątku wspólnego, jest tylko ten małżonek<sup>14</sup>. Nie budzi wątpliwości, że nabyta w wyniku przetargu przez jednego z małżonków nieruchomość stanowi, jeżeli nie zachodzi zasada surogacji i małżonkowie podlegają ustrojowi ustawowemu, składnik majątku wspólnego.

Majątek dorobkowy małżonków objęty jest tzw. wspólnością łączną, która nie jest samodzielny stosunek prawnym, zawsze jest ona oparta na stosunku podstawowym, którym jest stosunek o charakterze osobistym<sup>15</sup>. Wspólność łączna, jak to wynika z art. 196 KC, jest regulowana przez przepisy dotyczące stosunków, z których wynika. A zatem wspólność majątkowa regulowana jest przez przepisy KRO (art. 31 n.).

Pomimo to, iż przepisy KC, jak i przepisy KRO nie zawierają ogólnej regulacji wspólności łącznej, można jednak podać cechy wspólne dla wszystkich postaci wspólności łącznej<sup>16</sup>. Wspólność taka ma charakter stabilny,

---

<sup>14</sup> Szerzej zob.: F. Z e d l e r, *Dochodzenie roszczeń majątkowych od małżonków*, Warszawa 1976, s. 63 n.

<sup>15</sup> Takim stosunkiem o charakterze osobistym jest bez wątpienia małżeństwo i spółka cywilna. Wspólność łączna ma w takich przypadkach na celu zapewnienie utrzymywania, w sposób bezkonfliktowy, jak najdłużej stosunków osobistych. Skoro zakres uprawnień osób współuprawnionych nie jest określony tak jak w przypadku wspólności w częściach ułamkowych za pomocą wielkości liczbowej, to znika – po pierwsze – chęć posiadania jak największego udziału, po drugie – w czasie trwania wspólności nie może dojść do rozporządzenia „udziałem” przysługującym w majątku wspólnym.

<sup>16</sup> Por. m.in. A. J ę d r z e j e w s k a, *Spółka osobowa a małżeńska majątkowa wspólność ustawowa*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1996, nr 3, s. 519 n.

w przeciwieństwie do stosunku wspólności w częściach ułamkowych. Ta cecha wspólności łącznej jest jednak zrozumiała z uwagi na to, iż wspólność łączna ma pełnić rolę „służebną” wobec stosunku podstawowego o charakterze osobistym. Wspólność łączna ma charakter bezudziałowy. Dlatego też obowiązuje małżonków zakaz rozporządzania udziałem we wspólnym majątku, jak i w poszczególnych składnikach tego majątku (zob. art. 35 KRO). Ostatnią cechą odnoszącą się do wszystkich postaci wspólności łącznej jest przekształcenie się tej wspólności we wspólność ułamkową po ustaniu stosunku podstawowego wspólności łącznej (por. art. 54 KRO).

A zatem nabycie nieruchomości w wyniku przetargu, w którym uczestniczył jeden z małżonków pozostających w małżeńskim ustroju majątkowym, prowadzi do powstania wspólności łącznej, o charakterze „bezudziałowym”. Nie budzi wątpliwości, że drugi z małżonków staje się nabywcą, czyli współwłaścicielem nieruchomości. Zakres uprawnień takiego małżonka jest taki sam jak małżonka, który uczestniczył w przetargu.

Z chwilą ustania wspólności łącznej przekształca się ona we wspólność w częściach ułamkowych. Zgodnie z art. 46 KRO do takiej wspólności mają odpowiednie zastosowanie przepisy o wspólności majątku spadkowego i o dziale spadku. Zgodnie z art. 1035 KC do postępowania działowego stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych, w tym dotyczące zniesienia współwłasności. Jednym z takich sposobów jest przyznanie rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych (art. 212 § 2 KC). Nie można zatem wykluczyć sytuacji, że dziecko dłużnika nabędzie w wyniku podziału majątku wspólnego nieruchomość nabytą na licytacji przez małżonka. O ile żadnych wątpliwości nie budziłoby nabycie przez dziecka dłużnika nieruchomości od licytanta będącego osobą trzecią, o tyle wątpliwości może budzić sytuacja, w której nabędzie ono nieruchomość wskutek orzeczenia sądu.

Za powyższą wykładnią przepisu art. 976 § 1 KPC przemawia także wykładnia celowościowa (funkcjonalna). Z całą pewnością zamiarem ustawodawcy było wyłączenie nabycia nieruchomości przez wymienione w przepisie osoby, a nie wykluczenie ich udziału w przetargu w znaczeniu formalnym.

Można odwołać się również do wykładni systemowej. Przetarg jest jednym z etapów egzekucji z nieruchomości. Wyłączenie z udziału w przetargu jest równoznaczne z wyłączeniem możliwości nabycia nieruchomości. Zgodnie z art. 987 KPC przybicie jest udzielane na rzecz licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę. A zatem jeżeli uznajemy, że dopuszczalne jest wyłączenie kogoś od udziału w przetargu, to tym samym stwierdzamy, że nie może on



nabyć nieruchomości, która jest przedmiotem licytacji. W przeciwnym razie dopuszczalibyśmy możliwość obejścia prawa.

Należy także rozważyć możliwość zastosowania analogii z art. 58 § 1 KC, który przewiduje sankcje nieważności dla czynności prawnej mającej na celu obejście ustawy. Oczywiście złożenie oferty w trakcie przetargu nie jest czynnością materialnoprawną, ale – jak zostanie to wykazane w dalszej części artykułu – nie jest także typowo czynnością podjętą przez strony w toku postępowania egzekucyjnego. Po pierwsze, prowadzi ona do nabycia prawa podmiotowego w postaci własności nieruchomości. Po drugie, w przeciwieństwie do czynności procesowych czy też czynności egzekucyjnych, traci cechę odwołałości. Można zatem dopuścić stosowanie analogii z art. 58 § 1 KPC. Nie budzi przy tym wątpliwości, że udział zięcia w przetargu, w sytuacji pozostawania w ustroju wspólności ustawowej z córką dłużnika, ma na celu obejście prawa, tj. zakazu uczestniczenia w przetargu przez dziecko dłużnika (art. 976 § 1 KPC).

## II. NABYCIE NIERUCHOMOŚCI W DRODZE LICYTACJI A ZGODA MAŁŻONKA LICYTANTA

### 1. ZARZĄD MAJĄTKIEM WSPÓLNYM

Przez „zarząd” rozumie się wszelkie czynności dotyczące mienia podlegającego zarządowi, spośród których wyróżnia się czynności: a) faktyczne, b) prawne, c) polegające na załatwieniu spraw przed sądem i innymi organami państwowymi<sup>17</sup>.

W znowelizowanym KRO ustawodawca umieścił katalog czynności dotyczących majątku wspólnego, do których dokonania potrzebna jest zgoda dru-

---

<sup>17</sup> Zob.: Z e d l e r, dz. cyt., s. 57 n. Zob. także A. Z i e l i Ń s k i, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków (wybrane zagadnienia)*, „Palestra” 1994, nr 9, s. 28. Definicję zarządu w postępowaniu egzekucyjnym zaproponował J. Świeczkowski (*Institucja zarządu w polskiej procedurze cywilnej*, „Currenda” 2002, s. 13). Według autora, przez taki zarząd należy rozumieć: „podejmowanie przez dłużnika, lub na podstawie postanowienia sądu przez osobę trzecią, wszelkich decyzji oraz czynności prawnych, faktycznych i polegających na załatwianiu spraw urzędowych, dotyczących bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy nieruchomości stanowiącej przedmiot zarządu, koniecznych zarówno w toku normalnej eksploatacji, jak i za zgodą stron, a w jej braku, za zezwoleniem sądu, w sytuacjach nietypowych”.

giego małżonka. Charakter „historyczny” ma zatem dyskusja dotycząca katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, do których dokonania potrzebna była zgoda małżonka. *De lege lata* ustawodawca wymaga takiej zgody w przypadku dokonania jednej z czynności określonych w art. 37 § 1 KRO, do których zalicza się: 1) czynności prawne prowadzące do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkownia wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków; 2) czynności prawne prowadzące do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal; 3) czynności prawne prowadzące do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa; 4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych.

Co do zgody potrzebnej na dokonanie czynności wymienionej w art. 37 § 1 KRO ustawodawca różnicuje sytuacje w zależności od tego, czy czynnością prawną jest umowa, czy też jednostronna czynność prawna. Pierwszego przypadku dotyczy przepis art. 37 § 2 KRO, zgodnie z którym „Ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka”. Zgoda na dokonanie takiej czynności jest zgodą osoby trzeciej w rozumieniu art. 63 KC. W konsekwencji będą do niej miały zastosowanie przepisy zawarte w części ogólnej KC (art. 63), jak i w KRO (art. 37 § 2-4, art. 38, art. 39).

Małżonek może wyrazić zgodę na dokonanie czynności prawnych wymienionych w art. 37 § 1 KRO przed, jak i po dokonaniu czynności, przy czym zgoda wyrażona po złożeniu oświadczenia ma moc wsteczną od daty jego złożenia (art. 63 § 1 KC i art. 37 § 2 KRO). Jeżeli do ważności czynności wymagana jest forma szczególna, oświadczenie zawierające zgodę winno być złożone w tej samej formie (art. 63 § 2 KC). Zgodnie z art. 37 § 3 KRO druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. Ustawodawca chroni osoby, które na podstawie czynności prawnej, do której ważności wymagana jest zgoda małżonka, nabyły prawo lub zostały zwolnione z obowiązku. Do osób takich stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie osób, które w dobrej wierze dokonały czynności prawnej z osobą nieuprawnioną do rozporządzania prawem (art. 38 KRO). W przypadku odmowy zgody na dokonanie czynności lub też trudności porozumienia się z małżonkiem, drugi małżonek może wystąpić do sądu

o zezwolenie na dokonanie czynności (art. 39 KRO). Należy podkreślić, że powyższa regulacja dotyczy czynności prawnych wielostronnych. Zgodnie z art. 37 § 4 KRO jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest nieważna.

## 2. CZYNNOŚĆ PRAWNA A CZYNNOŚĆ PROCESOWA

Przepisy części trzeciej KPC nie zawierają regulacji dotyczących czynności dokonywanych przez uczestników postępowania egzekucyjnego, do których należy zaliczyć uczestników przetargu. W związku z art. 13 § 2 KPC do tych czynności będą jednak miały zastosowanie uwagi odnoszące się do czynności procesowych.

W doktrynie dzieli się niekiedy czynności procesowe na: oświadczenia woli i oświadczenia wiedzy. W pierwszym przypadku oświadczenie zmierza do wywołania określonego skutku procesowego, a w drugim komunikuje organowi procesowemu informację o faktach<sup>18</sup>.

Podkreśla się także podobieństwo pomiędzy czynnościami prawnymi z zakresu prawa materialnego oraz czynnościami procesowymi. Według W. Broniewicza „czynności procesowe uczestników postępowania, są – jako uregulowane przez prawo – czynnościami prawnymi, w szerokim tego słowa znaczeniu”<sup>19</sup>. Do różnic autor zalicza m.in. odwołalność czynności procesowych. Ponadto nieważność odnosi się do całego postępowania, a nie pojedynczych czynności<sup>20</sup>. Według W. Siedleckiego i Z. Świebody: „Czynności procesowe stron bądź uczestników postępowania są przede wszystkim czynnościami prawnymi”<sup>21</sup>. Odróżnia się czynności procesowe stron i uczestników postępowania od czynności prawnych prawa materialnego<sup>22</sup>. Kryterium odróżnienia mają stanowić skutki czynności. W przypadku czynności prawa materialnego skutkiem ich dokonania jest „ustanowienie, zmiana lub znie-

---

<sup>18</sup> W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 1996, s. 70.

<sup>19</sup> Tamże.

<sup>20</sup> Tamże, s. 70 n.

<sup>21</sup> W. Siedlecki, Z. Świeboda, *Postępowanie cywilne. Zarys wykładu*, Warszawa 2003, s. 159.

<sup>22</sup> J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2005, s. 280 n.

sienie stosunku prawnomaterialnego”, a czynności procesowych – powstanie stosunku prawnoprosesowego<sup>23</sup>.

Nie ulega wątpliwości, że w toku przetargu jego uczestnicy, „ofiarowując” nabycie nieruchomości za określoną ceną, składają oświadczenie woli, które jest zbliżone do oferty w rozumieniu art. 66 § 1 KC.

Powstaje pytanie, czy przez „czynności prawne”, o których mowa w art. 37 § 1 KRO, należy rozumieć jedynie czynności materialnoprawne, czy też można zaliczyć czynności dokonane w trakcie postępowanie egzekucyjnego?

Wydaje się, że bardziej słuszne jest drugie stanowisko. Po pierwsze, zgodnie z ogólną regułą wykładni: *Lege non distinguente nec nostrum est distinguere*, czyli „tam, gdzie ustawa nie rozróżnia, nie naszą jest rzeczą wprowadzać rozróżnienie” (lub w skrócie – *lex non distinguit*). A zatem jeżeli ustawodawca wymienia „czynności prawne”, to należy zakładać, że przepis obejmuje wszystkie czynności dokonane zgodnie z obowiązującym prawem.

Po drugie, oferta złożona w trakcie przetargu ma – jak się wydaje – „mieszany” charakter. Nie można jej zaliczyć wyłącznie do czynności egzekucyjnych, gdyż zmierza do nabycia prawa podmiotowego, czyli prawa własności. Ponadto nie jest czynnością odwoalną, co odróżnia ją od czynności procesowych i czynności postępowania.

Po trzecie, ustawodawca doprecyzowuje pojęcie „czynności prawnej” poprzez wskazanie m.in., że zmierza ona do „odpłatnego nabycia nieruchomości”. Wydaje się zatem, że należy w pierwszej kolejności uwzględnić cel czynności. W uzasadnieniu uchwały z dnia 22 marca 2007 r. (III CZP 13/07) SN wskazuje, że trudno jest uznać złożenie oferty w toku przetargu za czynność prowadzącą do nabycia nieruchomości, skoro nabycie następuje dopiero z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu o przysądzeniu własności<sup>24</sup>. W doktrynie i orzecznictwie problematyka „bezpośredniego” skutku danych zdarzeń prawnych dotyczyła dwóch zagadnień: związku przy-

---

<sup>23</sup> Tamże, s. 281.

<sup>24</sup> Jak podkreślił SN, „Udział w licytacji nieruchomości jest działaniem prawnym zmierzającym do nabycia nieruchomości, jednak skutek, tj. przeniesienie własności, nie następuje w wyniku czynności prawnej, lecz aktu jurysdykcyjnego – przysądzenia własności, którego podstawą jest uzyskanie przybicia. Konieczność uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu oraz wykonania warunków licytacyjnych odrywa skutek (przeniesienie własności) od przetargu, który ponadto ma swoją specyfikę polegającą na tym, że postąpienia nie są składane właścicielowi nieruchomości, lecz dokonywane w ramach postępowania publicznoprawnego przed organem egzekucyjnym, nadzorowanym przez sędziego. Złożenie «oferty» – postąpienia nie wywiera zatem skutku w zakresie przejścia własności, skoro wymaga aktu przybicia i może być uchylone przez kolejne postąpienie innej osoby”.

czynowego oraz czynności, o których mowa w art. 123 § 1 pkt 1 KPC, czyli takich, które zmierzają „bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia”. Zarówno doktryna, jak i orzecznictwo uznają tzw. pośredni związek przyczynowy. Jak podkreśla T. Wiśniewski, „Odpowiedzialność cywilną determinować jednak może tylko taki związek przyczynowy wieloczłonowy, w którym pomiędzy poszczególnymi ogniwami zachodzi zależność przyczynowa”<sup>25</sup>. Zdaniem A. Szpunara, „Jest rzeczą obojętną, czy konieczny skutek nastąpił bezpośrednio ze zdarzenia, które go wywołało, czy też dopiero za pośrednictwem łańcucha innych zdarzeń”<sup>26</sup>.

Warto zwrócić uwagę na orzeczenie SN z dnia 10 grudnia 1952 r. (C. 584/52), w którym stwierdzono, że związek przyczynowy może występować jako normalny również w sytuacji, gdy pewne zdarzenie stworzyło warunki powstania innych zdarzeń, z których dopiero ostatnie stało się bezpośrednią przyczyną szkody.

W uchwale z dnia 16 stycznia 2004 r. (III CZP 101/03) SN uznał, że wniosek o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu przerywa bieg przedawnienia. Sąd Najwyższy przyjął, że powyższa czynność zmierza „bezpośrednio” do dochodzenia roszczenia, pomimo że wierzyciel może zrezygnować po nadaniu klauzuli z prowadzenia postępowania egzekucyjnego.

Można sformułować tezę, zgodnie z którą dana czynność zmierza do osiągnięcia określonego skutku, jeżeli stanowi jego *condicio sine qua non*. Nie budzi wątpliwości, że w przypadku egzekucji z nieruchomości udział w przetargu stanowi warunek konieczny do przysądzenia własności przez sąd.

Po czwarte, zgodnie przyjmuje się, że wykładnia systemowa wymaga uwzględnienia „zasady niesprzeczności systemu prawa”<sup>27</sup>. Wydaje się, że z taką sprzecznością będziemy mieli do czynienia wówczas, gdy uznamy, że do czynności prawnej prawa materialnego, która prowadzi do nabycia nieruchomości, wymagana jest zgoda współmałżonka, a do czynności egzekucyjnej, która również prowadzi do nabycia nieruchomości, która wejdzie w skład majątku wspólnego małżonków, taka zgoda nie jest wymagana.

<sup>25</sup> S i e d l e c k i, Ś w i e b o d a, dz. cyt., s. 58 n.

<sup>26</sup> A. S z p u n a r, *Wyrządzenie szkody przez kilka osób*, „Państwo i Prawo” 1957, z. 2, s. 298.

<sup>27</sup> Por. A. W o l t e r, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1967, s. 90.

Kolejne pytanie dotyczy czasu, kiedy taka zgoda ma zostać udzielona? Wydaje się, że w drodze analogii należy zastosować przepis art. 37 § 2 KRO. Może ona zatem zostać wyrażona przed, jak i po przetargu; w każdym przypadku jednak przed wydaniem postanowienia o przybicciu. Wydaje się, że w przypadku czynności postępowania nie obowiązują wymogi co do formy, które dotyczą czynności prawa materialnego. Należy zatem uznać, że zgoda taka może zostać wyrażona w dowolnej formie. Brak wymogów co do formy wynika z faktu, że nabycie nieruchomości w toku egzekucji poddane zostało kontroli sądu.

### III. POSTULATY *DE LEGE FERENDA*

*De lege ferenda* należy rozważyć nowelizację przepisu art. 976 § 1 KPC, która poszerzyłaby krąg osób wyłączonych od udziału w licytacji. Po wymienieniu w art. 976 § 1 KPC katalogu osób wyłączonych od udziału w licytacji należałoby dodać przepis „wyłączający ich małżonków, o ile nabyta nieruchomość miałyby wejść w skład majątku wspólnego”. Automatycznie od udziału w licytacji wyłączani byłiby małżonkowie pozostający w ustroju ustawowym. Większe wątpliwości dotyczyłyby ustrojów umownych. *Prima facie* w licytacji mogliby uczestniczyć małżonkowie pozostający w ustroju rozdzielności majątkowej oraz ustroju ograniczającego wspólność o prawo własności nieruchomości nabyte w drodze licytacji.

Dalszej dyskusji wymaga postulat wprowadzenia do przepisów KPC regulujących przebieg licytacji nieruchomości przepisu, który wymagałby przedstawienia przez licytanta zgody współmałżonka na uczestniczenie w licytacji, jeżeli w przypadku przysądzenia własności nieruchomości weszłaby w skład majątku wspólnego. Wydaje się, że nie ma uzasadnienia dla wyłączenia ochrony małżonka licytanta na etapie postępowania egzekucyjnego. Nie budzi wątpliwości, że w postępowaniu egzekucyjnym, zgodnie z jego celem, ochrona interesów wierzyciela ma charakter nadrzędny. Trudno jest jednak zaaprobować stan, w którym ze środków ochrony prawnej w toku postępowania egzekucyjnego może korzystać małżonek dłużnika<sup>28</sup>, a jest ich pozbawiony małżonek licytanta.

---

<sup>28</sup> Zob. szerzej G. Jędrzejek, *Egzekucja przez zarząd przymusowy przedsiębiorstw rodzinnych*, Warszawa 2006, s. 124 n.

## WNIOSKI

Odpowiedź na pierwsze zagadnienie zależy od tego, czy zostanie ona oparta na wykładni gramatycznej, czy też funkcjonalnej i systemowej przepisu art. 976 § 1 KPC. W pierwszym przypadku należy przyjąć, że wyłączone od przetargu są jedynie dzieci dłużnika, a nie ich małżonkowie. Można jednak sięgnąć do *argumentum a minori ad maius*, tj. „z mniejszego na większe”, skoro osoby wymienione w art. 976 § 1 KPC są wyłączone od udziału w przetargu, to tym bardziej nie mogą one nabyć nieruchomości. Ponadto udział w przetargu zięcia dłużnika zmierza do obejścia prawa. Oferta złożona przez niego w trakcie przetargu jest czynnością, która nie ma charakteru wyłącznie czynności egzekucyjnej. Z uwagi na skutek w postaci „zmiernia” do nabycia prawa podmiotowego oraz cechę braku odwołalności ma wiele cech wspólnych z czynnościami materialnoprawnymi. Uzasadnione jest w takiej sytuacji sięgnięcie w drodze analogii do art. 58 § 1 KC, który przewiduje sankcję nieważności dla czynności zmierzającej do obejścia prawa.

Wydaje się, że przez czynności prawne, o których mowa w art. 37 § 1 KRO, należy rozumieć – zgodnie z zasadą *lex non distinguit* – również czynności postępowania egzekucyjnego. Zgoda na udział małżonka w przetargu na nabycie nieruchomości podczas egzekucji z nieruchomości winna zostać wyrażona w dowolnej formie przed wydaniem przez sąd postanowienia o przybiciu.

Dla uniknięcia istniejących wątpliwości za uzasadnioną należy uznać nowelizację przepisów, która poszerzyłaby określony w art. 976 § 1 KPC krąg osób wyłączonych od licytacji o małżonków wszystkich wymienionych osób. Za celowe należy uznać wprowadzenie wymogu zgody współmałżonka na udział w licytacji, jeżeli nieruchomość ma wejść w skład majątku wspólnego.

ACQUISITION OF PROPERTY BY A BIDDER WHO REMAINS  
IN THE SYSTEM OF JOINT MATRIMONIAL PROPERTY

## S u m m a r y

The purpose of the article is to analyse selected issues relating to the acquisition of property in the course of executive proceedings by the participants of an auction (bidders) who remain in the system of joint matrimonial property, both statutory and contractual. It is assumed that

according to functional and systemic interpretation of Article 976 § 1 of Polish Code of Civil Procedure execution does not involve the debtor's child or their child's spouse. It is stipulated that the acquisition of property by way of execution requires that the bidder's spouse give consent, by virtue of Article 37 § 1 of Polish Family and Guardianship Code. The assumed position in the article contradicts the resolution of the Supreme Court of March 22, 2007 (III CZP 13/07).

It is therefore advisable to formulate a *de lege ferenda* postulate to amend legislation, which would extend the circle of persons (specified by Article 976 § 1 of PCCP) to include the spouses of those excluded from an auction. It seems desirable to introduce a requirement whereby the spouse consents to participate in an auction if the property is to be incorporated in the joint matrimonial property.

*Translated by Tomasz Pałkowski*

**Słowa kluczowe:** licytacja, nieruchomości, wspólność majątkowa małżonków.

**Key words:** auction, property, joint matrimonial property, bidder, spouse.