

**Joanna Bodio**

dr, adiunkt w Katedrze Postępowania Cywilnego  
i Międzynarodowego Prawa Handlowego, Wydział Prawa i Administracji,  
Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

## **Nieważność czynności prawnych obowiązanego dokonanych wbrew sądowemu zakazowi zbycia nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

### *Wprowadzenie*

Ustawa z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności<sup>1</sup> ma m.in. ułatwić zabezpieczenie roszczeń. Wprowadzona w tym zakresie nowelizacja dotyczy w szczególności zmiany we wpisaniu do księgi wieczystej zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 752<sup>3</sup> k.p.c., dodane art. 756<sup>3</sup> i 756<sup>4</sup> k.p.c.) oraz przesądzenia przez ustawodawcę skutku nieważności czynności prawnej dokonanej wbrew udzielonemu zabezpieczeniu (dodany art. 752<sup>3a</sup> i 756<sup>4</sup> k.p.c.)<sup>2</sup>.

Unormowanie *expressis verbis* w kodeksie postępowania cywilnego skutków naruszenia zakazu zbywania lub obciążenia nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wbrew udzielonemu zabezpieczeniu, rozwiązało istniejący w doktrynie i orzecznictwie spór w tym zakresie. Źródłem tego sporu był brak – w poprzednim stanie prawnym – przepisu prawnego regulującego tę kwestię.

Wstępem do omówienia stanu prawnego sprzed i po wejściu w życie ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności musi być dyferencjacja sposobów zabezpieczenia roszczeń pieniężnych i niepieniężnych. Wprowadzone przez ustawodawcę uregulowania dokonują bowiem rozróżnienia przypadków zabezpieczenia roszczeń na pieniężne i nie-

<sup>1</sup> Dz.U. z 2017 r., poz. 933. Ustawa weszła w życie 1 czerwca 2017 r.

<sup>2</sup> M. Koralewski, *Ułatwienia w celu dochodzenia wierzytelności*, Komentarze Praktyczne, LEX 2017.

pieniężne oraz sposobów zabezpieczeń w postaci zbywania lub obciążania nieruchomości oraz zbywania lub obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### *Zabezpieczenie roszczeń pieniężnych*

Zgodnie z *opinio communis* katalog środków zabezpieczenia roszczeń pieniężnych przewidziany w art. 747 k.p.c. jest zamknięty, nie można zatem stosować innych sposobów poza wymienionymi<sup>3</sup>. Przedmiotem artykułu są dwa spośród wymienionych w tym przepisie sposobów zabezpieczenia roszczeń pieniężnych: ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, która nie ma urzędzonej księgi wieczystej lub której księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu (art. 747 pkt 3 k.p.c.), oraz ustanowienie zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 747 pkt 5 k.p.c.).

<sup>3</sup> Tak m.in.: K. Korzan, *Sądowe postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne (studium dostosawcze)*, „Problemy Egzekucji Sądowej” 1996, nr 19, s. 68; A. Jakubecki, *Postępowanie zabezpieczające w sprawach z zakresu prawa własności intelektualnej*, Kraków 2002, s. 313; idem, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 2: *Komentarz do art. 730–1217*, red. A. Jakubecki, Warszawa 2017, s. 79; A. Marciniak, *Zbieg egzekucji i zabezpieczenia roszczeń w postępowaniu cywilnym*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2003, nr 9–10, s. 11; A. Zieliński, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Zieliński, Warszawa 2017, SIP Legalis 2017; J. Jagieła, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 3: *Komentarz. Art. 730–1088*, red. A. Marciniak, K. Piasecki, Warszawa 2015, s. 72; E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2009, s. 59; T. Ereciński, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 4: *Postępowanie rozpoznawcze, postępowanie zabezpieczające*, red. T. Ereciński, Warszawa 2016, s. 755; F. Zedler, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, t. 1: *Postępowanie zabezpieczające*, Toruń 1995, s. 67; M. Muliński, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 2: *Komentarz. Art. 730–1217*, red. J. Jankowski, Warszawa 2015, s. 75; D. Zawistowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 4: *Art. 730–1088*, red. H. Dolecki, T. Wiśniewski, Warszawa 2014, s. 96; Z. Woźniak, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. J. Gołaczyński, Warszawa 2012, s. 74; E. Stefańska, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 2: *Art. 506–1217*, red. M. Manowska, Warszawa 2015, s. 461; M. Walasik, [w:] *Postępowanie zabezpieczające*, red. A. Jakubecki, Warszawa 2016, s. 340 (System Prawa Procesowego Cywilnego, t. 5); Z. Knypl, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 2005, Lex 2005/el.; K. Flaga-Gieruszyńska, *Postępowanie w sprawach gospodarczych. Komentarz*, Warszawa 2014, Legalis/el. 2014; M. Uliasz, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2008, SIP Legalis 2017; P. Pogonowski, [w:] *Postępowanie sądowe w sprawach cywilnych z udziałem przedsiębiorców*, red. T. Wiśniewski, Warszawa 2013, s. 448 (System Prawa Handlowego, t. 7); M. Romańska, [w:] M. Romańska, O. Leśniak, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do przepisów 730–757 k.p.c.*, Warszawa 2016, SIP Legalis 2017; W. Sługiewicz, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1999 r., II CKN 182/98*, „Rejent” 2000, nr 5, s. 134, 149; postanowienie SA we Wrocławiu z dnia 19 kwietnia 2012 r., I ACz 685/12, LEX nr 1171390.

### *Zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości*

Podkreśla się, że zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości stanowi sposób zabezpieczenia roszczeń pieniężnych odpowiadający hipotecę przymusowej<sup>4</sup> i jest aktualny tylko wówczas, gdy nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej albo jej księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu (art. 747 pkt 3 k.p.c.)<sup>5</sup>. Sąd może wskazać jako sposób zabezpieczenia na nieruchomości niemającej urządzonej księgi wieczystej zakaz zbywania nieruchomości albo zakaz obciążania bądź też zastosować oba te sposoby łącznie<sup>6</sup>. Zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości ma na celu zagwarantowanie ochrony roszczeń wierzyciela przez zapewnienie im szczególnej skuteczności w stosunkach między dłużnikiem i wierzycielem<sup>7</sup>.

Postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia tej treści składane jest do prowadzonego dla nieruchomości zbioru dokumentów, o którym jest mowa w art. 123 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotecę (dalej: u.k.w.h.)<sup>8</sup>. Zbiór ten prowadzony jest dla nieruchomości, która nie ma założonej księgi wieczystej albo której księga zaginęła lub uległa zniszczeniu. Zgodnie z ust. 1 tego przepisu zbiory dokumentów przeznaczone są w zasadzie tylko do składania wniosków i dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych i właśnie ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomościami. Podkreśla się, że złożenie dokumentu do zbioru dokumentów może nastąpić tylko wtedy, gdy zbiór taki istnieje. Jeżeli *in concreto* zbiór dokumentów nie istnieje (a także, jeżeli złożony ma być dokument dotyczący prawa własności),

<sup>4</sup> Zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości stanowi odpowiednik hipoteki przymusowej. Złożenie dokumentów (zarządzenia tymczasowego) do zbioru dokumentów na podstawie postanowienia sądu rejonowego ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, „z wyjątkiem przewidzianych w przepisach o rękopisach wiary publicznej ksiąg wieczystych” (art. 123 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotecę). Zob. Z. Świeboda, *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, cz. 2: Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2004, LEX/el. 2004; J. Jagieła, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, s. 76; M. Walsik, *op. cit.*, s. 372; wyrok SN z dnia 22 grudnia 1970 r., II CR 517/70, LEX nr 6841.

<sup>5</sup> A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego, t. 2: Komentarz do art. 730–1217*, red. A. Jakubecki, Komentarz aktualizowany do art. 747 k.p.c., LEX/el. 2017; J. Rodziewicz, [w:] S. Dalka, J. Rodziewicz, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Gdańsk 1994, s. 37; I. Heropolitańska, [w:] A. Drewicz-Tułodziecka *et al.*, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotecę oraz przepisy związane. Komentarz*, SIP Legalis 2017; M. Lewandowski, *Głosa do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1999 r., III CKN 182/98*, „Problemy Egzekucji” 2000, nr 4, s. 101; odmiennie: A. Oleszko, [w:] *Księgi wieczyste. Zagadnienia prawne*, red. A. Oleszko, Kraków 1996, s. 190.

<sup>6</sup> J. Jagieła, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, s. 76; T. Ereciński, *op. cit.*, s. 758; D. Zawistowski, *op. cit.*, s. 97; A. Zieliński, *op. cit.*; P. Siciński, *Zabezpieczenie roszczenia przez wpis w księdze wieczystej (ze szczególnym uwzględnieniem wpisu zakazu zbywania i obciążania nieruchomości)*, PS 1999, nr 7–8, s. 16.

<sup>7</sup> I. Heropolitańska, *op. cit.*

<sup>8</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2017 r., poz. 1007.

zgłoszenie wniosku o złożenie dokumentu traktuje się jak wniosek o założenie księgi wieczystej (art. 124 ust. 2 u.k.w.h.)<sup>9</sup>.

W związku z powyższym Andrzej Jakubecki zwraca uwagę, że – odmienne niż ma to miejsce w stosunku do zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 752<sup>3</sup> k.p.c.) oraz zakazu zbywania i obciążania nieruchomości przy zabezpieczeniu roszczenia niepieniężnego (art. 756<sup>3</sup> k.p.c.) – w odniesieniu do postanowienia o zabezpieczeniu roszczenia pieniężnego przez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, przepisy nie nakładają na sąd, który wydał postanowienie o zabezpieczeniu, obowiązku przekazania tego postanowienia do sądu wieczystoksięgowego celem wpisania stosownego ostrzeżenia. Wprowadzenie takiego obowiązku byłoby, zdaniem A. Jakubeckiego, pożądane w sytuacji, w której dla nieruchomości nie jest prowadzony zbiór dokumentów<sup>10</sup>.

Ze względu na to, iż przy braku księgi wieczystej postanowienie sądu o zakazie zbywania i obciążania nieruchomości nie podlega ujawnieniu w księdze, lecz złożeniu do zbioru dokumentów, brak też regulacji, że postanowienie takie stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Stan prawny w tym zakresie odbiega więc zasadniczo od unormowań art. 752<sup>3</sup> i art. 756<sup>3</sup> k.p.c.<sup>11</sup>.

#### *Zakaz zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu*

Zabezpieczenie roszczeń pieniężnych może nastąpić również poprzez ustanowienie zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 747 pkt 5 k.p.c.). A. Jakubecki zauważa, że unormowanie zawarte w art. 747 pkt 5 k.p.c. odbiega zasadniczo od pkt 3 tego przepisu, który odnosi się do zakazu zbywania i obciążania nieruchomości. W art. 747 pkt 5 k.p.c. jest mowa tylko o zakazie zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pominięto zatem wzmiankę o zakazie obciążania tego prawa, choć prawo to, oprócz hipoteki, może być obciążone także prawem użytkowania<sup>12</sup>. Ten sposób zabezpieczenia spełnia identyczną funkcję jak zakaz zbywania nieruchomości, dla których nie została urządzona księga wieczysta<sup>13</sup>.

Postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez ustanowienie zakazu zbywania spółdzielczego prawa do lokalu stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o zakazie zbywania tego prawa (art. 752<sup>3</sup> § 1 k.p.c.).

<sup>9</sup> A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, Komentarz aktualizowany do art. 747 k.p.c.; D. Zawistowski, *op. cit.*, s. 97.

<sup>10</sup> A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, Komentarz aktualizowany do art. 747 k.p.c.

<sup>11</sup> *Ibidem.*

<sup>12</sup> *Ibidem.*

<sup>13</sup> M. Uliasz, *op. cit.*

Możliwość ustanowienia zakazu zbywania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 747 pkt 5 k.p.c., odnosi się wyłącznie do praw typu własnościowego. Spółdzielcze prawo do lokalu typu lokatorskiego jest bowiem niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji (art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>14</sup>), nie może być więc objęte zabezpieczeniem (art. 750 k.p.c.)<sup>15</sup>.

Przez spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy rozumieć spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej<sup>16</sup>.

W doktrynie w większości uważa się, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może być także przedmiotem obciążenia hipoteką (w tym hipoteką przymusową), choć istnieje co do tego spór. Skoro jednak w art. 747 k.p.c. nie wymienia się tego sposobu zabezpieczenia, to wydaje się, że jedynym dopuszczalnym sposobem zabezpieczenia roszczeń pieniężnych na tym prawie jest zakaz jego zbywania<sup>17</sup>. W związku z tym roszczenia pieniężne nie mogą być zabezpieczone na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu przez ustanowienie hipoteki przymusowej na podstawie art. 747 pkt 2 k.p.c., mimo że według art. 65 ust. 2 pkt 2 w zw. z ust. 4 u.k.w.h. prawo to może być obciążone hipoteką, w tym także przymusową. Unormowanie zawarte w art. 747 pkt 5 k.p.c. należy zatem, według Józefa Jagiela, traktować jako szczególne wobec zawartego w art. 65 ust. 2 pkt 2 w zw. z ust. 4 u.k.w.h., w zakresie, w jakim wyłącza ustanowienie hipoteki przymusowej na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu w ramach postępowania zabezpieczającego (art. 730 i n. k.p.c.)<sup>18</sup>. Z kolei Marcin Uliasz i Maciej Muliński uważają, że jeżeli dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest urządzona księga wieczysta, prawo takie może być również obciążone hipoteką, w tym hipoteką przymusową. Jeżeli zaś dla danego prawa własno-

<sup>14</sup> Tekst jedn.: Dz.U. 2013, poz. 1222.

<sup>15</sup> E. Wengerek, *op. cit.*, s. 62–63; A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, Komentarz aktualizowany do art. 747 k.p.c.; T. Ereciński, *op. cit.*, s. 759; M. Muliński, *op. cit.*, s. 78; A. Szwedowski, *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako jeden z przedmiotów zabezpieczenia majątkowego*, „Prokuratura i Prawo” 2016, nr 6, s. 86–98.

<sup>16</sup> J. Jagiela, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, s. 76; idem *Sądowe postępowanie zabezpieczające w praktyce komorniczej po zmianach w przepisach kodeksu postępowania cywilnego*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2004, nr 79, s. 38; T. Ereciński, *op. cit.*, s. 759.

<sup>17</sup> E. Wengerek, *op. cit.*, s. 62–63; A. Jakubecki [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, Komentarz aktualizowany do art. 747 k.p.c.; M. Muliński, *op. cit.*, s. 78; Z. Woźniak, *op. cit.*, s. 77; M. Walasik, *op. cit.*, s. 364–365, 373; zob. także: P. Mysiak, *Podmioty postępowania wieczystoksięgowego*, „Rejent” 2007, nr 4, s. 51; E. Gniewek, *Wnioskodawca i uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego*, „Rejent” 2005, nr 9, s. 69

<sup>18</sup> J. Jagiela, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, s. 76.

ściowego nie została urządzona księga wieczysta, to sposobem zabezpieczenia może być zakaz zbywania tego prawa<sup>19</sup>.

Zdaniem A. Jakubeckiego według art. 747 pkt 5 k.p.c. zakaz zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może stanowić sposób zabezpieczenia roszczenia pieniężnego bez względu na fakt, czy dla tego prawa prowadzona jest księga wieczysta. Dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, podobnie jak dla nieruchomości, prowadzone są księgi wieczyste (art. 1 ust. 3 u.k.w.h.)<sup>20</sup>. Jak zaznaczono – prawo to może być również obciążone hipoteką (art. 65 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h.). Skoro, jak zdaje się wynikać z art. 752<sup>3</sup> k.p.c., postanowienie o zakazie zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest nie tylko podstawą do dokonania z urzędu wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia<sup>21</sup>, ale także – w razie braku księgi – podstawą do założenia księgi (art. 626<sup>8</sup> § 10 k.p.c.), to nie byłoby przeszkód, żeby zamiast zakazu zbywania prawa wprowadzić hipotekę przymusową. Byłoby to rozwiązanie skorelowane z art. 747 pkt 2 k.p.c.<sup>22</sup>.

Natomiast według Zbigniewa Woźniaka, udzielenie zabezpieczenia z wykorzystaniem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu może nastąpić wyłącznie przez ustanowienie zakazu zbywania tego prawa (choćby dla tego prawa została urządzona księga wieczysta). Wskazuje on, iż ograniczenie możliwości udzielania zabezpieczenia polegające wyłącznie na zakazie zbywania, z pominięciem zakazu obciążania prawa, może naruszać słuszny interes uprawnionych i *de lege ferenda* winno być zmienione. Z ustanowienia zakazu zbywania nie można wyprowadzić zakazu obciążania tego prawa, albowiem ustawodawca traktuje oba te zakazy jako ograniczenia odrębne (por. treść art. 747 pkt 3 k.p.c.). Może się jednak zdarzyć, iż obowiązany mimo zakazu zbywania prawa, dla którego urządzono księgę wieczystą, obciąży własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu hipoteką, co uniemożliwi lub znacznie utrudni osiągnięcie celu zabezpieczenia<sup>23</sup>.

### **Zabezpieczenie roszczeń niepieniężnych**

W sprawach roszczeń niepieniężnych – w przeciwieństwie do roszczeń pieniężnych – ustawodawca nie wylicza taksatywnie sposobów zabezpieczenia,

<sup>19</sup> M. Uliasz, *op. cit.*; M. Muliński, *op. cit.*, s. 78–79.

<sup>20</sup> A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, Komentarz aktualizowany do art. 747 k.p.c.; E. Wengerek, *op. cit.*, s. 79–80.

<sup>21</sup> A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, Komentarz aktualizowany do art. 747 k.p.c.; E. Stefańska, *op. cit.*, s. 464.

<sup>22</sup> A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, Komentarz aktualizowany do art. 747 k.p.c.; M. Romańska, [w:] M. Romańska, O. Leśniak, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne...*

<sup>23</sup> Z. Woźniak, *op. cit.*, s. 77.

lecz wskazuje ogólne zasady, którymi sąd powinien się kierować, udzielając zabezpieczenia. Wynika to z art. 755 § 1 k.p.c., zezwalającego na zabezpieczenie roszczeń niepieniężnych w sposób, który okaże się najbardziej odpowiedni, nie wyłączając przy tym możliwości wykorzystywania sposobów zabezpieczenia, jakie stosuje się przy zabezpieczeniu roszczeń pieniężnych<sup>24</sup>. Poza tym w art. 755 § 1 pkt 2 k.p.c. jako jeden ze sposobów zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych określono zakaz zbywania przedmiotów lub praw objętych postępowaniem. W tym zakresie sięganie do art. 747 k.p.c. jest zbędne<sup>25</sup>.

Już na tle poprzedniego stanu prawnego oznaczało to, że zabezpieczenie roszczeń niepieniężnych mogło nastąpić w szczególności przez zakaz zbywania lub obciążenia nieruchomości (dotyczy to także nieruchomości, dla których jest urządzona księga wieczysta<sup>26</sup>) oraz przez zakaz zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W obecnym stanie prawnym dodano art. 756<sup>3</sup> k.p.c., w którym *explicite* nie tylko potwierdzono wskazane wyżej sposoby zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych, ale i rozszerzono je o zakaz obciążania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Uregulowanie art. 576<sup>3</sup> k.p.c. odbiega jednak od tego, które określono w art. 752<sup>3</sup> k.p.c., co wskazuje na niekonsekwencję ustawodawcy.

***Skutek dokonania czynności prawnej wbrew sądowemu zakazowi zbywania lub obciążenia nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.  
Stan prawny sprzed wejścia w życie ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności***

Do czasu wejścia w życie ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności (tj. do 1 czerwca 2017 r.) skutek dokonania czynności prawnej przez obowiązanych wbrew zakazowi zbywania lub obciążania nieruchomości, a także zakazowi zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie został wprost określony w przepisach prawa, a orzecznictwo i doktryna podchodziły do tego zagadnienia niejednolicie.

<sup>24</sup> K. Korzan, *Sądowe postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1986, s. 69; A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, Komentarz aktualizowany do art. 755 k.p.c., LEX/el. 2017; T. Ereciński, *op. cit.*, s. 791; E. Stefańska, *op. cit.*, s. 493; F. Zedler, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, t. 1: *Postępowanie zabezpieczające*, Toruń 1995, s. 67; M. Walasik, *op. cit.*, s. 400.

<sup>25</sup> M. Walasik, *op. cit.*, s. 407.

<sup>26</sup> Sąd Najwyższy stwierdził także, że zabezpieczenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości mającej urządzoną księgę wieczystą może nastąpić w formie zakazu zbywania tej nieruchomości – uchwała SN z dnia 21 września 1954 r., II CO 68/54, OSNCK 1955, nr 2, poz. 39. Przeciwny temu stanowisku jest P. Siciński (*op. cit.*, s. 26–27).

Przed wszystkim wskazywano na to, że brak przepisu prawnego, który regulowałby sankcję za niezgodne z prawem postępowanie obowiązane nie oznaczało *ipso facto* braku normy prawnej, która regulowałaby taką sytuację. Biorąc pod uwagę spójność aksjologiczną systemu prawa jako całości, w którym ustawodawca daje wyraz preferowanym przez siebie wartościom, nie można uznać, że postępowanie wbrew normom prawnym nie będzie skutkowało nałożeniem sankcji. Tym bardziej że art. 83 Konstytucji RP nakłada na każdą osobę obowiązek przestrzegania prawa. Ponadto uważano, że uznanie danej czynności za sprzeczną z prawem nie oznacza konieczności poszukiwania konkretnego przepisu prawnego, prowadziłoby to bowiem do przesadnego formalizmu<sup>27</sup>.

W związku z tym, w doktrynie i orzecznictwie spierano się o sankcje, jakimi skutkuje dokonanie czynności prawnej zbycia lub obciążenia prawa (dotyczyło to zarówno zbycia nieruchomości, jak i własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu) wbrew zakazowi sądu. Katalog tych sankcji obejmował: bezskuteczność (względną w stosunku do uprawnionego) na mocy orzeczenia sądu wydawanego na skutek powództwa albo zarzutu, bezskuteczność (względną w stosunku do uprawnionego) z mocy prawa, nieważność (bezwzględna) z mocy prawa oraz odpowiedzialność odszkodowawczą obowiązane wobec uprawnionego<sup>28</sup>.

Za tym, że zbycie lub obciążenie prawa dokonane wbrew zakazowi sądu jest czynnością bezskuteczną wypowiedział się jako pierwszy Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 22 grudnia 1970 r. SN, że zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości może być wydany w trybie zabezpieczenia tylko wówczas, gdy chodzi o nieruchomości, które nie mają urzędzonej księgi wieczystej. Jeżeli chodzi o nieruchomości mające urzędzoną księgę wieczystą, podobny skutek można osiągnąć za pomocą odpowiednich wpisów (art. 292 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe<sup>29</sup>). W obu jednak wypadkach, pomijając zasadnicze różnice, wynikające m.in. z istoty funkcji ksiąg wieczystych i wpisów, według SN rozporządzenie sprzeczne z zakazem zbycia (czy też odpowiednio z wpisem w księdze wieczystej) może być bezskuteczne. Zakaz zbycia ma na celu zapewnienie ochrony roszczeń wierzyciela oraz ich szczególnej skuteczności w stosunkach między dłużnikiem i wierzycielem. Skutkiem jego naruszenia, zdaniem SN, nie jest jednak nieważność

<sup>27</sup> M. Gutowski, *Instytucje prawa prywatnego. Nieważność czynności prawnej*, Warszawa 2012, s. 206; J. Żurek, *Kilka uwag odnośnie do zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego za pomocą zakazu zbywania przedmiotu lub prawa objętego postępowaniem*, „Palestra” 2017, nr 3, s. 55.

<sup>28</sup> M. Wałasiak, *op. cit.*, s. 377–378 i powołana tam literatura oraz orzecznictwo.

<sup>29</sup> Dz.U. z 1946 r., nr 57, poz. 319 ze zm.



rozporządzenia. Nie chodzi bowiem o czynność sprzeczną z ustawą albo o działanie *in fraudem legis* (art. 58 § 1 k.c.)<sup>30</sup>.

Powołując się na przedstawione stanowisko SN, za bezskutecznością czynności prawnej dokonanej wbrew zakazowi zbycia lub obciążenia prawa opowiedzieli się Andrzej Zieliński<sup>31</sup>, M. Uliasz<sup>32</sup>, Ewa Stefańska<sup>33</sup>, Marcin Walasik (w odniesieniu do zabezpieczenia roszczeń pieniężnych)<sup>34</sup>.

Według M. Walasika,

zabezpieczenie roszczenia pieniężnego ma na celu zapewnienie uprawnionemu (w okresie przejściowym do chwili uzyskania podlegającego wykonaniu tytułu) możliwości przeprowadzenia egzekucji z określonego przedmiotu, który należy do majątku obowiązanych. Przyjęcie, że zbycie lub obciążenie takiego przedmiotu wbrew zakazowi ustanowionemu w postępowaniu cywilnym powoduje nieważność czynności prawnej, wykracza poza rozumiany w ten sposób cel zabezpieczenia. Nieważność czynności prawnej wywołuje bowiem skutek *erga omnes* i w zasadzie nie podlega konwalidacji. W jej następstwie przedmiot objęty czynnością prawną pozostaje w majątku obowiązanych w stanie wolnym od obciążeń ustanowionych z naruszeniem zakazu. Oznacza to, że uprawniony może skierować do tego przedmiotu egzekucję każdego roszczenia, jakie ma względem obowiązanych, a nie tylko roszczenia, które było objęte zabezpieczeniem<sup>35</sup>.

Zdaniem tego autora rozwiązaniem kolizji, jaka powstaje w tej sytuacji między interesem uprawnionego, obowiązanych i jego kontrahenta, nie należy poszukiwać na płaszczyźnie nieważności czynności prawnej, lecz jej bezskuteczności. Jego zdaniem ta koncepcja pozwala na ograniczenie zasięgu oddziaływania tej sankcji wyłącznie w stosunku do uprawnionego, który uzyska zabezpieczenie, co odpowiada konstrukcji tzw. bezskuteczności względnej.

W ramach tej instytucji możliwe jest również powiązanie bezskuteczności czynności obowiązanych z prawem do zaspokojenia ściśle określonego roszczenia pieniężnego, które było przedmiotem zabezpieczenia. Prowadzi to do tzw. poszerzonej skuteczności tego roszczenia, które w związku z tym może być realizowane z majątku nie tylko obowiązanych (dłużnika), lecz także jego kontrahenta (strony czynności prawnej) bądź z pominięciem ustanowionego na rzecz tego podmiotu prawa. Przy takim podejściu bezskuteczność czynności prawnej dokonanej wbrew zakazowi zbywania lub obciążania przestaje obowiązywać najpóźniej z chwilą wygaśnięcia roszczenia, które było zabezpieczone przez ten zakaz. W świetle tego stanowiska uprawniony nie może więc żądać, by z mienia objętego zakazem zostało zaspokojone inne rosz-

<sup>30</sup> Wyrok SN z dnia 22 grudnia 1970 r., II CR 517/70, LEX nr 6841.

<sup>31</sup> A. Zieliński, *op. cit.*

<sup>32</sup> M. Uliasz, *op. cit.*

<sup>33</sup> E. Stefańska, *op. cit.*, s. 464.

<sup>34</sup> M. Walasik, *op. cit.*, s. 379.

<sup>35</sup> *Ibidem.*

czenie, które przysługuje mu wobec obowiązanego. Na bezskuteczność nie mogą się wówczas powoływać również osoby trzecie, które nie uzyskały tego rodzaju zabezpieczenia<sup>36</sup>.

Za bezskutecznością czynności prawnej opowiedział się także Z. Woźniak. Stwierdził on, że

ustanowienie zakazu zbywania własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu pozbawia obowiązanego uprawnienia do jego zbywania. Zbycie prawa z naruszeniem ustanowionego zakazu nie powoduje nieważności zbycia, lecz jego bezskuteczność w stosunku do toczącego się postępowania zabezpieczającego, co oznacza, iż wobec uprawnionego należy przyjąć fikcję prawną, z której wynika, że prawo to nadal stanowi składnik majątkowy obowiązanego. [...] Jeżeli własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu nie ma urządzonej księgi wieczystej, ustanowienie zakazu jego zbywania powoduje bezskuteczność nabycia bez względu na to, czy nabycie miało charakter odpłatny, oraz niezależnie od tego, czy nabywca był w dobrej wierze. Zasadą jest, iż nabycie praw może nastąpić wyłącznie od osoby uprawnionej do rozporządzania prawem. Nabycie prawa rzeczowego do nieruchomości czy też ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości od osoby nieuprawnionej do rozporządzania nim możliwe jest wyłącznie zgodnie z zasadą rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, tj. na podstawie przepisu art. 5 u.k.w.h.<sup>37</sup>.

Zdaniem Z. Woźniaka tak samo bezskuteczne jest nabycie własności nieruchomości, dla której nie ma urządzonej księgi wieczystej, od osoby nieuprawnionej do rozporządzania nieruchomością, jak i nabycie od osoby nieuprawnionej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, dla którego nie urządzono księgi wieczystej. W przypadku własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, dla którego nie urządzono księgi wieczystej, nie przewidziano możliwości nabycia tego prawa od osoby nieuprawnionej na wzór treści art. 5 u.k.w.h. czy też art. 169 k.c. To zdaniem autora oznacza, iż przy ustanowieniu zakazu zbywania tego prawa zbycie jest bezskuteczne bez względu na to, czy nabycie miało charakter odpłaty, czy też nabywca działał w dobrej wierze. W konsekwencji – od ustanowienia zakazu zbywania (co następuje z chwilą wydania postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia), obowiązany nie jest uprawniony do rozporządzania prawem, co z kolei czyni nabycie tego prawa bezskutecznym<sup>38</sup>.

Przedstawione wyżej stanowisko SN poddał krytyce Jakub Żurek. Stwierdził, że pogląd wyrażony w wyroku z dnia 22 grudnia 1970 r. nie może być brany pod uwagę przy analizie art. 755 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., gdyż SN wypo-

<sup>36</sup> *Ibidem*, s. 379–380.

<sup>37</sup> Z. Woźniak, *op. cit.*, s. 87–89; por. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, ks. 1: *Część ogólna*, Warszawa 1998, s. 146.

<sup>38</sup> Z. Woźniak, *op. cit.*, s. 87–89; por. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 146.

wiedział się w nim o zabezpieczeniu roszczeń pieniężnych, a wskazany przepis dotyczy roszczeń niepieniężnych. Poza tym wydane orzeczenie było sprzeczne z *ratio legis* przyjętych wówczas uregulowań, bowiem zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości miał za zdanie „ograniczenie prawa dłużnika do rozporządzania nieruchomością”<sup>39</sup>. Wykonanie zarządzenia w jeden ze sposobów przewidzianych w art. 747 k.p.c. nie zmienia stosunków prawnych rzeczy lub praw objętych wykonaniem zarządzenia tymczasowego, lecz służy utrzymaniu niezmienionego stanu, w jakim te rzeczy lub prawa znajdują się w chwili wykonania zarządzenia<sup>40</sup>.

Podobne stanowisko – jak w orzeczeniu SN z dnia 22 grudnia 1970 r. – wyraził Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 5 września 2014 r. oraz SN w postanowieniu z dnia 29 stycznia 2004 r. SA stwierdził, że osoba lub osoby, które zbywają prawo do lokalu mimo sądowego zakazu, czynią to bezskutecznie w stosunku do osoby, która uzyskała ustanowienie takiego zakazu. Zbywcy są bowiem nieuprawnieni do dokonania tego rodzaju rozporządzenia. To oznacza, że umowa jest ważna *erga omnes*, ale ten, kto uzyskał zakaz zbycia, może powołać się na bezskuteczność zbycia w stosunku do niego<sup>41</sup>.

SN w postanowieniu z dnia 29 stycznia 2004 r. stwierdził, że sąd wieczystoksięgowy nie jest związany treścią wpisu dokonanego w dziale III księgi wieczystej o zakazie zbywania nieruchomości lub użytkowania wieczystego na podstawie orzeczenia o zabezpieczeniu roszczenia niepieniężnego w trybie art. 747 k.p.c. Zakaz ten jest bowiem skierowany do nabywcy nieruchomości i sprawia, że ten, kto nabywa własność lub wieczyste użytkowanie, czyni to z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego roszczenia, skutecznego względem niego i oznaczającego, że osoba uprawniona z roszczenia zabezpieczonego wpisem w księdze wieczystej może je realizować w stosunku do każdego właściciela nieruchomości na podstawie art. 17 u.k.w.h., bez potrzeby sięgania do art. 59 k.c. Osoba, na której rzecz został dokonany wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z umowy przedwstępnej, zachowuje swoje roszczenie i może go dochodzić w oparciu o art. 17 u.k.w.h. bezpośrednio w stosunku do aktualnego właściciela nieruchomości, jako wyłączenie biernie legitymowanego<sup>42</sup>.

<sup>39</sup> M. Lisiewski, *Nowy kodeks postępowania cywilnego (zmiany w postępowaniu cywilnym obowiązującym przed 1 I 1965 r.)*, „Palestra” 1965, wkładka do nr 7–8, s. 93–94, [za:] J. Żurek, *op. cit.*, s. 51.

<sup>40</sup> *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 2, red. Z. Resich, W. Siedlecki, Warszawa 1969, s. 1032, [za:] J. Żurek, *op. cit.*, s. 51.

<sup>41</sup> Wyrok SA w Katowicach z dnia 5 września 2014 r., I Aca 455/14, LEX nr 1526990.

<sup>42</sup> Postanowienie SN z dnia 29 stycznia 2004 r., IV CK 347/02, LEX nr 214029.

Według J. Żurka, w orzeczeniu z dnia 29 stycznia 2004 r. SN popełnił błąd, gdyż pisząc o zabezpieczeniu roszczenia niepieniężnego przez ustanowiony zakaz zbywania prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, powołał się na art. 747 k.p.c.<sup>43</sup>. Ponadto przyjęta w tym orzeczeniu koncepcja ochrony uprawnionego z art. 17 u.k.w.h. przed czynnością prawną dokonaną wbrew postanowieniu zabezpieczającemu jest niezgodna z prawem i niepoprawna metodologicznie, gdyż miesza pojęcia cywilistyczne. Ustawodawca w art. 17 u.k.w.h. posłużył się terminem czynności prawnej, odnosząc rozszerzoną skuteczność do zdarzeń prawnych będących tylko czynnościami prawnymi. Natomiast czynności prawne są tylko jednym z rodzajów zdarzeń cywilnoprawnych, do których oprócz czynności prawnych zalicza się: orzeczenia sądowe, akty administracyjne oraz zdarzenia faktyczne<sup>44</sup>. Jeżeli oprzeć się na tej klasyfikacji – art. 17 u.k.w.h. nie może mieć zastosowania do zdarzeń cywilnoprawnych innych niż czynności prawne, np. do orzeczenia sądu. Nie można zatem do sądowego zakazu zbywania zastosować rozwiązania z art. 57 k.c., które również odnosi się tylko do czynności prawnych. Orzeczenia sądowe nie są czynnościami prawnymi<sup>45</sup>. Z kolei instytucja bezskuteczności względnej odnosi się wyłącznie do umów. Nie można stosować tej sankcji w stosunku do obowiązków ustawowych nakładanych przez sąd. Sądowy zakaz zbywania i obciążania nieruchomości nie tworzy umowy. Sąd jako podmiot zewnętrzny nie tworzy nowego stosunku obligacyjnego<sup>46</sup>.

Odmienne stanowisko zostało wyrażone w uzasadnieniu wyroku SA w Katowicach z dnia 19 października 2007 r., w którym stwierdzono, że zakaz zbywania nieruchomości przez czas trwania procesu wywołuje taki skutek prawny, że czasowo wyłączony zostaje jeden z aspektów prawa własności, a mianowicie możliwość rozporządzenia tym prawem. Dlatego też czynność zbycia nie prowadzi do utraty prawa własności przez zbywcę, którego dotyczył zakaz<sup>47</sup>.

Na drugim biegunie dyskusji znajdują się zwolennicy koncepcji nieważności czynności prawnej dokonanej wbrew zakazowi zbycia lub obciążenia prawa. Opowiedzieli się za nią: Edmund Wengerek, A. Jakubecki, J. Jagieła, M. Muliński i M. Walasik (przy zabezpieczeniu roszczeń niepieniężnych).

<sup>43</sup> Podkreśla się jednak, że wówczas art. 755 k.p.c. nie zawierał katalogu sposobów zabezpieczeń roszczeń niepieniężnych, dlatego SN mógł się powołać na art. 747 k.p.c. – J. Żurek, *op. cit.*, s. 52.

<sup>44</sup> Z. Banaszczyk, *Stosunek cywilnoprawny*, [w:] *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2007, s. 881–885 (System Prawa Prywatnego, t. 1), [za:] J. Żurek, *op. cit.*, s. 53.

<sup>45</sup> J. Żurek, *op. cit.*, s. 53.

<sup>46</sup> *Ibidem*, s. 53–54.

<sup>47</sup> Wyrok SA w Katowicach z dnia 19 października 2007 r., I Aca 614/07, Lex nr 446717.

Zdaniem E. Wengereka zbycie lub obciążenie nieruchomości wbrew zakazowi wynikającemu z postanowienia o zabezpieczeniu prowadzi do nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 § 1 k.c.<sup>48</sup>. Pogląd ten podziela A. Jakubecki, J. Jagieła i M. Muliński, którzy rozciągnęli go także na naruszenie zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

J. Jakubecki na gruncie poprzedniego brzmienia art. 752<sup>3</sup> k.p.c. stwierdził, że na podstawie § 2 (obecnie jest to § 4 – przyp. J.B.) omawianego przepisu można by wnioskować, że zbycie prawa wbrew zakazowi sądu jest skuteczne, skoro ustanawia się odpowiedzialność spółdzielni za szkodę spowodowaną umożliwieniem zbycia. Wniosek ten należy jednak odrzucić. Taka wykładnia prowadziłaby bowiem do całkowitego przekreślenia praktycznego znaczenia sądowego zakazu zbywania praw (także zakazu zbywania nieruchomości). Czynność prawna zbycia prawa dokonana wbrew zakazowi sądu powinna być więc nieważna, a przynajmniej bezskuteczna<sup>49</sup>.

J. Jagieła i M. Muliński podkreślali, że udzielenie przez sąd zabezpieczenia przez zakazanie zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pozbawia obowiązanych możliwości dysponowania tym prawem. Obowiązanych należy zatem traktować jako osobę nieuprawnioną do rozporządzania prawem. Zbycie przez obowiązanych przysługującego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po orzeczeniu przez sąd w trybie zabezpieczenia zakazu zbywania jest więc nieważne, chyba że nabywca korzysta z ochrony nabywcy w dobrej wierze<sup>50</sup>.

Zdaniem M. Wałasika, przy zabezpieczeniu roszczeń niepieniężnych naruszenie zakazu zbywania rzeczy lub prawa prowadzi do nieważności czynności prawnej. Sankcja ta zapewnia uprawnionemu należyłą ochronę prawną w przypadku, gdy celem zakazu jest uniemożliwienie przeniesienia własności rzeczy lub prawa<sup>51</sup>.

Poza tymi argumentami zwracano uwagę jeszcze na inny aspekt. E. Wengerek stwierdzał, iż przyjęcie, że działanie obowiązanych przeciwne sądowemu postanowieniu (które tylko indywidualizuje i konkretyzuje ogólną i abstrakcyjną normę prawną zakazującą zbycia przedmiotu lub prawa objętego postępowaniem) nie jest bezwzględnie nieważne, jest z aksjologicznego punktu widzenia niedopuszczalne. Dodatkowo taka wykładnia tego przepisu przekreślałaby jego praktyczne znaczenie<sup>52</sup>. Zdaniem J. Żurka, prowadziłaby

<sup>48</sup> E. Wengerek, *op. cit.*, s. 67.

<sup>49</sup> A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, s. 81, 91; tak też: T. Erciński, *op. cit.*, s. 771; M. Romańska, [w:] E. Wengerek, *op. cit.*, s. 80.

<sup>50</sup> J. Jagieła, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, s. 90; M. Muliński, *op. cit.*, s. 77 i 88.

<sup>51</sup> M. Wałasik, *op. cit.*, s. 417–419.

<sup>52</sup> E. Wengerek, *op. cit.*, s. 80.

ona do faktycznego pozbawienia uprawnionego ochrony i zaprzeczała tym samym celowi postępowania zabezpieczającego. Wniosekowanie takie byłoby niedopuszczalne nie tylko z tego powodu, że pozbawiałoby uprawnionego ochrony, ale również stałoby w oczywistej sprzeczności z wynikami wykładni językowej oraz systemowej i prowadziłoby do nieodpowiedniego rezultatu, którym jest twierdzenie, że sądowy zakaz zbywania przedmiotu lub prawa objętego postępowaniem faktycznie nie ogranicza obowiązanego w możliwości rozporządzenia takim przedmiotem, więc nie jest zakazem, choć nosi taką nazwę<sup>53</sup>. Ustawodawca, posiadając pełną kompetencję ustawową, w art. 755 § 1 pkt 2 k.p.c. (oraz w art. 747 pkt 3 i 5 k.p.c. – uzup. J.B.) posłużył się terminem „zakaz zbywania”. Przyjęcie, że ustawodawca, celowo posługując się terminem „zakaz”, jednocześnie uznał, że jego złamanie nie powoduje bezwzględnej nieważności czynności prawnej działanej wbrew niemu, jest co najmniej dziwne. Biorąc pod uwagę przede wszystkim dyrektywy wykładni językowej i funkcjonalnej, uznanie, że zakaz zbywania przedmiotu postępowania nie jest obarczony żadną sankcją albo przynajmniej taką samą, jaka jest wyrażona wprost w art. 192 pkt 3 k.p.c., jest błędne<sup>54</sup>.

Ponadto uważano, że za nieważnością czynności prawnej przemawiają także przepisy prawa materialnego: art. 58 i 353<sup>1</sup> k.c. Artykuł 58 k.c. przyjmuje, że czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy, bądź sprzeczna z zasadami współżycia społecznego jest nieważna. Przepis ten znajduje zastosowanie wówczas, gdy czynność prawna zostaje dokonana z naruszeniem warunków określonych przepisami prawa<sup>55</sup>. Pojęcie warunków jest szerokie i obejmuje zarówno treść i cel czynności prawnej, jak i inne istotne okoliczności, których spełnienie jest konieczne do dokonania czynności konwencjonalnej szczególnego rodzaju<sup>56</sup>. Do tych warunków można zaliczyć przepisy określające formę czynności prawnych, umocowanie do działania, umocowanie do działania w cudzym imieniu czy też niektóre postacie wad oświadczenia woli<sup>57</sup>.

W związku z powyższym wskazywano, że utrudnione wydaje się kwalifikowanie art. 755 § 1 pkt 2 k.p.c. z punktu widzenia wyłączenie art. 58 k.c., ponieważ przepis ten nie wprowadza żadnego nowego warunku, od którego

<sup>53</sup> J. Żurek, *op. cit.*, s. 57.

<sup>54</sup> *Ibidem*, s. 56–57, 59; A. Zieliński, *op. cit.*

<sup>55</sup> R. Trzaskowski, *Skutki sprzeczności umów obligacyjnych z prawem. W poszukiwaniu sankcji skutecznych i proporcjonalnych*, Warszawa 2013, s. 74, [za:] J. Żurek, *op. cit.*, s. 58.

<sup>56</sup> M. Gutowski, *Nieważność czynności prawnej*, Warszawa 2012, s. 213 (Instytucje Prawa Prywatnego), [za:] J. Żurek, *op. cit.*, s. 58.

<sup>57</sup> P. Machnikowski, *Swoboda umów według art. 353<sup>1</sup> k.c. Konstrukcja prawna*, Warszawa 2005, s. 362, [za:] J. Żurek, *op. cit.*, s. 58.

spełnienia uzależniałby skuteczność dokonanej czynności rozporządzającej. Wprowadza natomiast ograniczenie w kompetencji rozporządzania rzeczą. Artykuł 140 k.c. określa uprawnienia związane z prawem własności, m.in. posiadanie uprawnienia do rozporządzania rzeczą, co oznacza, że podmiot posiadający kompetencję może dokonywać czynności konwencjonalnej doniosłej prawnie<sup>58</sup>. Podkreślano, że sytuacja ulega zmianie, gdy na skutek innej normy prawnej ta pierwsza kompetencja zostaje wyłączona, np. z powodu sądowego postanowienia zabezpieczającego zakazującego zbycia przedmiotu lub prawa objętego postępowaniem. Orzeczenie to tymczasowo pozbawia uprawnionego prawa dysponowania taką rzeczą. Obowiązany nie ma takiej kompetencji, nie może więc z niej skutecznie skorzystać. To oznacza, że nie można na tej podstawie uznać, iż czynność taka odniosła skutek prawny<sup>59</sup>.

Wskazywano także, że za skutkiem nieważności czynności prawnej dokonanej wbrew sądowemu zakazowi zbycia prawa przemawia jeszcze art. 353<sup>1</sup> k.c., którego znaczenie nie ogranicza się tylko do deklaracji swobody umów – przepis ten chroni zarówno tę swobodę, jak i praworządność. Z tego względu zdaniem J. Żurka nie można uznać, że gdy obowiązany do niezbywania, mimo sądowego zakazu dokonuje zbycia, to niewadliwie korzysta ze swobody umów. Swoim zachowaniem unicestwia on wolę ustawodawcy, który na podstawie art. 755 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. dąży do niedopuszczenia do powstania określonych skutków prawnych. Odmienna interpretacja byłaby niezgodna nie tylko z wykładnią językową, ale i funkcjonalną, zwłaszcza że powyższa czynność zobowiązująca uderza w podstawowy cel postępowania zabezpieczającego. W związku z tym przyjęcie, że takie niegodziwe działanie, godzące w funkcjonowanie instrumentarium prawnego, mogłoby być przez system prawny respektowane, byłoby niemożliwe do pogodzenia z dogmatem idealnego ustawodawcy<sup>60</sup>.

Jeszcze inny skutek zbycia prawa wbrew sądowemu zakazowi określili Piotr Pogonowski i Izabella Gil. Stwierdzili, że zabezpieczenie poprzez ustanowienie zakazu zbywania nieruchomości ma na celu zagwarantowanie uprawnionemu, że dotychczasowy majątek obowiązanych nie zostanie przez niego zbyty. W konsekwencji będzie możliwe zaspokojenie roszczenia w przypadku jego uwzględnienia. Skutkiem naruszenia zakazu orzeczonego w postanowieniu o udzieleniu zabezpieczenia nie jest nieważność zbycia nieruchomości.

<sup>58</sup> Z. Ziemiński, S. Wrótkowska, *Zarys teorii prawa*, Poznań 2001, s. 25, 213, [za:] J. Żurek, *op. cit.*, s. 58.

<sup>59</sup> S. Rudnicki, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 24 września 2003 r., III CKN 356/01, OSP 2004, C-122*, s. 518–521, [za:] J. Żurek, *op. cit.*, s. 58–59.

<sup>60</sup> J. Żurek, *op. cit.*, s. 59.

Naruszenie tego zakazu prowadzi do powstania odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną w ten sposób wierzycielowi<sup>61</sup>.

Spory co do określenia skutku zbycia lub obciążenia nieruchomości lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wbrew udzielonemu zabezpieczeniu brały się więc także z różnic wynikających z zabezpieczenia roszczeń pieniężnych i niepieniężnych.

Nierozwiązany w poprzednim stanie prawnym spór co do skutków czynności prawnej dokonanej wbrew sądowemu zakazowi zbywania prawa, w obecnym stanie prawnym został rozwiązany poprzez wprowadzenie przepisów art. 752<sup>3a</sup> i 756<sup>4</sup> k.p.c.

***Nieważność czynności prawnej dokonanej wbrew sądowemu zakazowi zbywania lub obciążania nieruchomości i wbrew zakazowi zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy zabezpieczeniu roszczeń pieniężnych.  
Obecny stan prawny***

Przepis art. 752<sup>3a</sup> k.p.c. nawiązuje do dwóch sposobów zabezpieczenia roszczeń pieniężnych: wymienionego w art. 747 pkt 3 k.p.c. zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, która nie ma urządzonej księgi wieczystej lub której księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu, oraz wymienionego w art. 747 pkt 5 k.p.c. zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>62</sup>.

A. Jakubecki podkreśla, że w art. 752<sup>3a</sup> § 1 k.p.c. chodzi wyłącznie o naruszenie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, która nie ma urządzonej księgi wieczystej lub której księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu. W przepisie tym nie ma mowy o zakazie zbywania nieruchomości, która ma urządzone księgę wieczystą. Jest tak dlatego, że w razie istnienia księgi wieczystej dla nieruchomości jedynym dopuszczalnym sposobem zabezpieczenia na nieruchomości jest hipoteka przymusowa (art. 747 pkt 2 k.p.c.), zaś zabezpieczenie roszczenia pieniężnego przez zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości w ogóle nie może być orzeczone<sup>63</sup>.

Postanowienie o zabezpieczeniu przez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, która nie ma urządzonej księgi wieczystej lub któ-

<sup>61</sup> P. Pogonowski, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2007, s. 55; zob. także: I. Gil, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. E. Marszałkowska-Krześ, Legalis 2017.

<sup>62</sup> A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, Komentarz aktualizowany do art. 752<sup>3a</sup> k.p.c., LEX/el. 2017.

<sup>63</sup> *Ibidem*; postanowienie SA we Wrocławiu z dnia 19 kwietnia 2012 r., I ACz 706/12, LEX nr 1171392.



rej księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu, podlega złożeniu do zbioru dokumentów, o ile zbiór taki dla nieruchomości istnieje. Jeżeli zaś dla nieruchomości nie jest prowadzony zbiór dokumentów, to zgłoszenie wniosku o złożenie postanowienia o zabezpieczeniu do zbioru traktuje się jak wniosek o założenie księgi wieczystej (art. 124 ust. 2 u.k.w.h.). Wskutek tego – jak się wydaje – w nowo założonej księdze dojdzie do wpisu ostrzeżenia o zakazie<sup>64</sup>.

Zbycie lub obciążenie nieruchomości, która nie ma urządzonej księgi wieczystej lub której księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu, wbrew zakazowi sądu, prowadzi zawsze do nieważności czynności prawnej<sup>65</sup>.

Z kolei sposób unormowania w art. 752<sup>3a</sup> § 2 k.p.c. skutków naruszenia zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest inny niż w przypadku uregulowanym w § 1. Wiąże się to z tym, że zakaz zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako sposób zabezpieczenia roszczenia pieniężnego (art. 747 pkt 5 k.p.c.), może być orzeczony niezależnie od tego, czy dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest prowadzona księga wieczysta<sup>66</sup>. W związku z powyższym należy odróżnić sytuację, gdy dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest prowadzona księga wieczysta, od sytuacji, gdy dla tego prawa księga taka nie jest prowadzona.

W pierwszym przypadku znajdzie zastosowanie art. 752<sup>3</sup> k.p.c. Wprowadzona w tym przepisie zmiana polega na wyraźnym wskazaniu, że ustanowienie zakazu zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowi podstawę do dokonania w księdze wieczystej wpisu ostrzeżenia o zakazie wynikającym z postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia. Podstawą wpisu tego ostrzeżenia jest postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia tej treści. Postanowienie to powinno być zaopatrzone we wzmiankę o wykonalności (art. 743 § 2 k.p.c.). W obecnym stanie prawnym – w odróżnieniu od poprzedniego, gdy wpis ostrzeżenia był dokonywany na wniosek uprawnionego – wpis do księgi wieczystej jest dokonywany z urzędu przez sąd dokonujący wpisu ostrzeżenia (sąd wieczystoksięgowy) w oparciu o postanowienie o zabezpieczeniu, które to postanowienie jest przekazywane z urzędu sądowi dokonującemu wpisu<sup>67</sup>.

W drugim przypadku, gdy dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest prowadzona księga wieczysta, znajdzie zastosowanie art. 626<sup>8</sup> § 10 k.p.c. Z przepisu tego można wnioskować, że w takim przypadku jej założenie dokonywane jest przy pierwszym wpisie. Przekazanie sądowi wie-

<sup>64</sup> A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, Komentarz aktualizowany do art. 752<sup>3a</sup> k.p.c.

<sup>65</sup> *Ibidem*.

<sup>66</sup> *Ibidem*.

<sup>67</sup> *Ibidem*.

czystoksięgowemu postanowienia o zakazie zbywania spółdzielczego prawa do lokalu, podobnie jak wcześniej wniosek uprawnionego o wpis ostrzeżenia o zakazie, skutkuje założeniem księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>68</sup>.

Czynność prawna dokonana wbrew zakazowi zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest więc nieważna, o ile dokonano wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o zakazie zbywania tego prawa<sup>69</sup>.

Skoro skutek w postaci nieważności czynności zbycia spółdzielczego prawa do lokalu, dokonanej wbrew zakazowi sądu, jest *verba legis* ograniczony do przypadków, gdy ostrzeżenie o zakazie zostało wpisane do księgi wieczystej, to pojawia się pytanie, czy z tego faktu *a contrario* można wnioskować, że – w razie nieujawnienia zakazu w księdze wieczystej – czynność zbycia spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu jest w pełni skuteczna. Zdaniem A. Jakubeckiego wniosek taki byłby chybiony. Skoro bowiem § 1 art. 753<sup>3a</sup> k.p.c. statuuje nieważność czynności zbycia (obciążenia) nieruchomości, dokonanej wbrew zakazowi sądowemu, który to zakaz nie jest ujawniony w księdze wieczystej, to nielogiczne wydaje się, żeby na tle § 2, w odniesieniu do zakazu zbywania spółdzielczego prawa do lokalu, czynność dokonana wbrew zakazowi przed skutecznieniem wpisu ostrzeżenia do księgi wieczystej miała być w pełni skuteczna. Podkreśla on ponadto, że

przy takim podejściu praktyczne znaczenie zabezpieczenia przez zakaz zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu byłoby ograniczone. W okresie pomiędzy wydaniem postanowienia o zakazie zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i wpisem stosownego ostrzeżenia do księgi, uprawniony byłby pozbawiony tymczasowej ochrony prawnej. Jeżeli więc nawet, w świetle gramatycznej wykładni art. 753<sup>3a</sup> § 2 k.p.c., trudno byłoby bronić poglądu, że przed ujawnieniem ostrzeżenia o zakazie zbywania w księdze wieczystej, czynność zbycia prawa przez obowiązane jest nieważna, to należy przynajmniej przyjąć, że czynność ta jest bezskuteczna wobec uprawnionego. W tym zakresie brak wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej, ze względu na brak rękojmi wiary publicznej, nie podważałby jednak ochrony nabywców w dobrej wierze<sup>70</sup>.

<sup>68</sup> *Ibidem*.

<sup>69</sup> Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności, Druk Sejmowy VIII kadencji nr 1185, s. 96.

<sup>70</sup> A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, Komentarz aktualizowany do art. 752<sup>3a</sup> k.p.c.

***Nieważność czynności prawnej dokonanej wbrew sądowemu zakazowi zbywania lub obciążania nieruchomości i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy zabezpieczeniu roszczeń niepieniężnych. Obecny stan prawny***

Skutek dokonania czynności prawnej wbrew sądowemu zakazowi zbywania lub obciążania nieruchomości i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy zabezpieczeniu roszczeń niepieniężnych uregulowany został w art. 756<sup>4</sup> k.p.c. Należy odróżnić tu sytuację, gdy dla nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest prowadzona księga wieczysta od tej, gdy dla nieruchomości lub prawa księga taka nie jest prowadzona.

W pierwszym przypadku zastosowanie znajdzie art. 756<sup>3</sup> k.p.c., zgodnie z którym postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia ustanawiające zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o zakazie zbywania lub obciążania tych praw. W tym celu sąd, który udzielił zabezpieczenia, przekazuje postanowienie o zabezpieczeniu sądowi dokonującemu wpisu ostrzeżenia (czyli sądowi wieczystoksięgowemu). Wpis ostrzeżenia do księgi wieczystej następuje z urzędu, a więc bez wniosku uprawnionego (art. 756<sup>3</sup> § 2 k.p.c.)

W drugim przypadku – gdy dla nieruchomości albo dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest prowadzona księga wieczysta – znajduje zastosowanie art. 626<sup>8</sup> § 10 k.p.c. Z przepisu tego wynika, że założenie księgi dokonywane jest z urzędu przy pierwszym wpisie. Przekazanie sądowi wieczystoksięgowemu postanowienia o zakazie zbywania lub obciążania nieruchomości lub spółdzielczego prawa do lokalu należy uważać za podstawę do dokonania z urzędu wpisu przez sąd wieczystoksięgowy ostrzeżenia o zakazie w księdze wieczystej. Przesłanką tego wpisu jest jednocześnie założenie księgi wieczystej dla nieruchomości albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>71</sup>.

Przepis art. 756<sup>4</sup> k.p.c. normuje tę samą kwestię, którą w odniesieniu do zabezpieczenia roszczeń pieniężnych uregulowano w art. 752<sup>3a</sup> k.p.c. W odróżnieniu od zabezpieczenia roszczeń pieniężnych, w art. 756<sup>4</sup> k.p.c. wyróżnione są nie dwa, a trzy przypadki:

- 1) dokonanie czynności prawnej wbrew zakazowi zbywania lub obciążania nieruchomości, która nie ma urządzonej księgi wieczystej lub której księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu;

<sup>71</sup> A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, Komentarz aktualizowany do art. 756<sup>3</sup> k.p.c., LEX/el. 2017.

- 2) dokonanie czynności prawnej wbrew zakazowi zbywania lub obciążania nieruchomości, która ma urzędzoną księgę wieczystą;
- 3) dokonanie czynności wbrew zakazowi zbywania lub obciążania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>72</sup>.

W pierwszym przypadku, jak wynika z wykładni gramatycznej art. 756<sup>4</sup> § 1 k.p.c., czynność prawna jest nieważna niezależnie od zaistnienia jakichkolwiek innych przesłanek poza wydaniem przez sąd postanowienia o zabezpieczeniu przez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, która nie ma urzędzonej księgi wieczystej lub której księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu<sup>73</sup>.

W drugim przypadku – dokonania czynności prawnej wbrew zakazowi zbywania lub obciążania nieruchomości, która ma urzędzoną księgę wieczystą – czynność prawna jest nieważna tylko wtedy, gdy ostrzeżenie o zakazie zostało ujawnione w księdze wieczystej. A. Jakubecki podkreśla, że odmienność tej regulacji w porównaniu z pierwszym przypadkiem jest uzasadniona tym, że przy istnieniu księgi wieczystej brak wpisu ostrzeżenia o zakazie – zgodnie z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych – stwarza domniemanie, że zakaz nie istnieje. Z tego względu, przy braku wpisu ostrzeżenia o zakazie, nabycie lub obciążenie nieruchomości przez osobę działającą w dobrej wierze jest ważne. Z uwagi na fakt, że zgodnie z art. 756<sup>3</sup> § 2 k.p.c., sąd który wydał postanowienie o zakazie, z urzędu przekazuje to postanowienie sądowi wieczystoksięgowemu (który dokonuje wpisu ostrzeżenia z urzędu), o nieujawnieniu zakazu w księdze wieczystej można mówić tylko w okresie pomiędzy wydaniem postanowienia o zabezpieczeniu oraz wpisem w księdze. Zakładając, że czynność prawna dokonana w tym okresie, przez obowiązane wbrew zakazowi sądowemu, jest ważna i skuteczna, uprawniony pozbawiony jest faktycznie ochrony prawnej. Dlatego też, zdaniem A. Jakubeckiego, można bronić poglądu, że czynność dokonana w tym okresie wbrew zakazowi sądu, choćby była ważna, jest bezskuteczna wobec uprawnionego. Taka wykładnia nie wyklucza jednak ochrony nabywcy w dobrej wierze<sup>74</sup>.

W trzecim przypadku nieważność czynności prawnej obowiązane, dokonanej wbrew zakazowi zbywania lub obciążania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zachodzi wtedy, gdy dokonano wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o zakazie zbywania lub obciążania tych praw. A. Jakubecki stwierdza, że chociaż w art. 756<sup>4</sup> § 2 k.p.c. nie ma mowy o tym, że chodzi o zakaz zbywania lub obciążania spółdzielczego własnościowego prawa do lo-

<sup>72</sup> A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, Komentarz aktualizowany do art. 756<sup>4</sup> k.p.c., LEX/el. 2017.

<sup>73</sup> *Ibidem*.

<sup>74</sup> *Ibidem*.

kalu, dla którego jest prowadzona księga wieczysta, to z brzmienia tego przepisu wynika, iż nieważność czynności prawnej istnieje tylko i wyłącznie w razie ujawnienia zakazu w księdze wieczystej. Jeżeli więc ostrzeżenie o zakazie nie jest ujawnione w księdze wieczystej – czy to dlatego, że wpis ostrzeżenia nie został jeszcze dokonany, czy też dlatego, że przedmiotowe prawo nie ma urządzonej księgi wieczystej albo księga ta uległa zniszczeniu lub zagubieniu – czynność prawna dokonana wbrew zakazowi nie jest nieważna<sup>75</sup>.

A. Jakubecki zauważa, że trudno jednak zaakceptować unormowanie, zgodne z którym czynność prawna dokonana wbrew zakazowi zbywania lub obciążania nieruchomości, która nie ma urządzonej księgi wieczystej lub której księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu, jest nieważna, natomiast taka sama czynność prawna, dokonana w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jest ważna i wywołuje skutki prawne dlatego, że ostrzeżenie o zakazie nie zostało ujawnione w księdze wieczystej. Ujawnienie tego ostrzeżenia w księdze nastąpi – zgodnie z art. 756<sup>3</sup> § 2 k.p.c. – z urzędu. Z tego względu Jakubecki uważa, że w okresie pomiędzy wydaniem postanowienia o zabezpieczeniu przez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a ujawnieniem stosownego ostrzeżenia w księdze wieczystej, mamy do czynienia przynajmniej z bezskutecznością wobec uprawnionego czynności prawnej obowiązanego dokonanej wbrew zakazowi<sup>76</sup>.

### Podsumowanie

Wprowadzone przez ustawę o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności zmiany regulujące w postępowaniu zabezpieczającym skutek nieważności czynności prawnej dokonanej wbrew sądowemu zakazowi zbycia praw, powinny dodatkowo wpłynąć na pewność prawa. Obowiązany z tytułu postanowienia, o którym mowa w art. 752<sup>3</sup> § 1 oraz art. 756<sup>3</sup> § 1 k.p.c., ma obecnie ograniczoną możliwość dokonania sprzecznej z tymi postanowieniami czynności prawnej, a ona sama jest obarczona sankcją nieważności (art. 752<sup>3a</sup> i 756<sup>4</sup> k.p.c.)<sup>77</sup>.

Biorąc pod uwagę fakt, że zakaz zbycia lub obciążenia prawa powoduje, że obowiązany staje się osobą nieuprawnioną do rozporządzania prawem, ustawowe określenie skutku nieważności czynności prawnej dokonanej wbrew zakazowi jest uzasadnione<sup>78</sup>.

<sup>75</sup> *Ibidem*.

<sup>76</sup> *Ibidem*.

<sup>77</sup> Biuro Studiów i Analiz Sądu Najwyższego, Uwagi do rządowego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności, 24 stycznia 2017 r., s. 4.

<sup>78</sup> Uzasadnienie rządowego projektu..., s. 95.

Sankcja nieważności zapewnia więc uprawnionemu właściwą ochronę prawną, zwłaszcza że nieważność czynności prawnej jest skuteczna *erga omnes*.

Oceniając wprowadzone uregulowania należy zwrócić uwagę na dwie kwestie. Po pierwsze, pomimo wprowadzenia takiej samej sankcji w obu sposobach zabezpieczeń, ustawodawca rozszerzył jej zakres w stosunku do zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych – w tym przypadku sankcja nieważności obejmuje również czynność prawną dokonaną wbrew zakazowi zbycia lub obciążenia nieruchomości, która ma urzędzoną księgę wieczystą oraz czynność prawną dokonaną wbrew zakazowi obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Różnica ta wynika z tego, że – jak wspomniano – w przypadku zabezpieczenia roszczeń pieniężnych, w razie istnienia księgi wieczystej dla nieruchomości zabezpieczenie tego roszczenia przez zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości w ogóle nie może być orzeczone, gdyż jedynym dopuszczalnym sposobem zabezpieczenia na nieruchomości jest wówczas hipoteka przymusowa (art. 747 pkt 2 k.p.c.). O ile więc ta różnica jest uzasadniona, o tyle pominięcie w przepisie wzmianki o zakazie obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest niezrozumiałe, gdyż – jak wspomniano wyżej – prawo to może być obciążone np. prawem użytkownika, czy hipoteką.

Po drugie, przy zabezpieczeniu roszczeń pieniężnych, w odniesieniu do postanowienia o ustanowieniu zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, ustawodawca nie określił ani obowiązku przekazania tego postanowienia do sądu wieczystoksięgowego (celem wpisania stosownego ostrzeżenia), ani podmiotu, który ten obowiązek powinien spełnić. Jest to niewątpliwie przeoczenie ustawodawcy, które powinno być naprawione, zwłaszcza że taki obowiązek został wprowadzony zarówno w stosunku do zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 752<sup>3</sup> k.p.c.), jak i zakazu zbywania i obciążania nieruchomości albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy zabezpieczeniu roszczenia niepieniężnego (art. 756<sup>3</sup> k.p.c.). W tych przypadkach przepisy nakładają obowiązek przekazania postanowienia o zabezpieczeniu na sąd, który je wydał.

Z kolei w razie braku księgi wieczystej postanowienie sądu o zakazie zbywania i obciążania nieruchomości nie podlega ujawnieniu w księdze, lecz złożeniu do zbioru dokumentów. Ustawodawca nie wprowadził jednak regulacji, że postanowienie takie stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej, co także odbiega zasadniczo od unormowań art. 752<sup>3</sup> i art. 756<sup>3</sup> k.p.c.<sup>79</sup>. Nie określił również podmiotu zobowiązanego do złożenia odpisu postanowienia

<sup>79</sup> A. Jakubecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, Komentarz aktualizowany do art. 747 k.p.c.

o udzieleniu zabezpieczenia do zbioru dokumentów, co stanowi istotną lukę prawną. W poprzednim stanie prawnym podmiotem zobowiązanym do tego był uprawniony<sup>80</sup>.

### Abstract

#### **The invalidity of legal acts of a lawsuit made against the prohibition against the sale of real estate or a cooperative ownership right to a flat**

The Act of 7 April 2017 on amending certain acts to facilitate the recovery of receivables has, among others, facilitations in securing claims. The amendment introduced in this regard concerns, in particular, the prejudice of the legislator to the effect of the invalidity of a legal transaction carried out contrary to the security provided (added Articles 752<sup>3a</sup> and 756<sup>4</sup> of the Code of Civil Procedure).

The article presents the legal status existing before and after the entry into force of the law. In the previous legal status, there was no provision regulating this issue, which caused numerous disputes in the doctrine and jurisprudence regarding the nature of sanctions. In the current legal status, this dispute has been resolved by normalizing *expressis verbis* in the Code of Civil Procedure of the effects of violation of the prohibition on the sale or encumbrance of a real estate or cooperative ownership right to a flat.

**Key words:** securing claims, monetary and non-monetary claims, prohibiting the sale or encumbrance of a real estate or cooperative ownership right to a flat, effects of a violation of the prohibition

### Streszczenie

#### **Nieważność czynności prawnych obowiązanego dokonanych wbrew sądowemu zakazowi zbycia nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

Ustawa z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności dokonała m.in. ułatwień w zabezpieczeniu roszczeń. Wprowadzona w tym zakresie nowelizacja dotyczy w szczególności przesądzenia przez ustawodawcę skutku nieważności czynności prawnej dokonanej wbrew udzielonemu zabezpieczeniu (dodany art. 752<sup>3a</sup> i 756<sup>4</sup> k.p.c.).

Artykuł przedstawia stan prawny istniejący przed i po wejściu w życie powołanej ustawy. W poprzednim stanie prawnym brak było przepisu regulującego tę kwestię, co powodowało liczne spory w doktrynie i orzecznictwie co do charakteru sankcji. W obecnym stanie prawnym spór ten został rozwiązany poprzez unormowanie *expressis verbis* w kodeksie postępowania cywilnego skutków naruszenia zakazu zbywania lub obciążenia nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

**Słowa kluczowe:** zabezpieczenie roszczeń, roszczenia pieniężne i niepieniężne, zakaz zbywania lub obciążenia nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, skutki naruszenia zakazu

<sup>80</sup> Co do poprzedniego stanu prawnego zob. M. Walasik, *op. cit.*, s. 381.

