

Aleksander Oleszko

Pelnomocnictwo do udziału w przetargu

1. Uwagi wstępne

Egzekucja z nieruchomości (art. 921 i nast. k.p.c.) jest jednym ze sposobów nabycia własności. W jej toku ma być zaspokojone świadczenie pieniężne wierzyciela, wynikające z tytułu egzekucyjnego (art. 777 k.p.c.). Jednym z tytułów egzekucyjnych może być akt notarialny (art. 777 § 1 pkt 4, 5, 6, § 2 oraz § 3 k.p.c.).

Dłużnik, składając oświadczenie woli w formie aktu notarialnego, może poddać się egzekucji co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej (art. 777 § 1 pkt 4). Obowiązek ten może zostać określony według sposobów wskazanych w punkcie 5 § 1 art. 777 k.p.c.

W literaturze i orzecznictwie zdecydowanie przeważa pogląd, że oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji jest jednostronną czynnością prawną¹. Oznacza to, że dla skuteczności złożonego oświadczenia

¹ F. Zedler, *Poddanie się egzekucji aktem notarialnym*, Rejent 1998, nr 7-8, s. 56 i nast.; A. Jakubec ki, *Poddanie się egzekucji w akcie notarialnym*, Rejent 1998, nr 12, s. 62 i nast.; G. Bieniek, *Akt notarialny jako tytuł egzekucyjny*, Nowy Przegląd Notarialny 1999, nr 3(3), s. 36 i nast.; W. Laski, *Poddanie się egzekucji w praktyce notarialnej*, Nowy Przegląd Notarialny 1999, nr 3(3), s. 42 i nast.; M. Mu liń ski, *Nadawanie klauzuli wykonalności aktom notarialnym*, Nowy Przegląd Notarialny 2002, nr 1(15), s. 18 i nast.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 1975 r. III CRN 368/74 z glosą aprobującą K. Korzana, OSPiKA 1976, nr 9, poz. 173; postanowienie SN z dnia 5 marca 1999 r. I CKN 1069/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 160; uchwała SN z dnia 20 czerwca 2000 r. III CZP 16/2000, OSNC 2000, nr 12, poz. 217. Odmienne poglądy prezentują np.

nie jest wymagana ani zgoda wierzyciela, ani nawet jego udział w sporządzonej czynności notarialnej (akcie notarialnym). Oświadczenie o poddaniu się egzekucji oprócz skuteczności materialnoprawnej, wywiera także skutek procesowy. Nadaje bowiem aktowi notarialnemu jako dokumentowi urzędowemu (art. 2 § 2 pr. o not.) walor tytułu egzekucyjnego. Z kolei nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu ma znaczenie generalnego dozwoleń egzekucji na podstawie danego tytułu².

Powszechnie przyjmuje się, że dłużnik może ograniczyć egzekucję do konkretnych składników swojego majątku. Oczywiście, składnikiem takim może być nieruchomości, co do której dłużnik poddaje się egzekucji.

Kilkakrotna nowelizacja przepisu art. 777 k.p.c. wskazuje na coraz szersze dobrowolne poddanie się egzekucji, bez konieczności angażowania wymiaru sprawiedliwości i dochodzenia roszczenia w trybie postępowania rozpoznawczego w sprawach objętych notarialnym tytułem egzekucyjnym.

Doprowadzenie do egzekucji z nieruchomości na podstawie notarialnego tytułu egzekucyjnego bynajmniej nie ogranicza się do samego poddania się dłużnika co do przedmiotu egzekucji.

W praktyce nie do rzadkości należą sytuacje, w których wierzyciel udziela pełnomocnictwa do udziału w przetargu. Celem umocowania jest nabycie licytowanej nieruchomości na rzecz wierzyciela poprzez udział pełnomocnika w przetargu (art. 977 k.p.c.). Treść tego pełnomocnictwa nie zawsze jednak odpowiada sformułowaniu zawartemu w art. 977 k.p.c. We wszystkich analizowanych wypadkach udzielenie pełnomocnictwa miało miejsce przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego. Wiąże się z tym kilka zagadnień, które będą przedmiotem dalszych rozważań.

W innej analizowanej sytuacji umocowanie pełnomocnika, niezależnie od upoważnienia do nabycia różnych nieruchomości w drodze określonej czynności prawnej (np. umowy sprzedaży, darowizny), zawiera nastę-

E. G n i e w e k, *Akt notarialny jako tytuł egzekucyjny*, [w:] *Problematyka prawna reprzytawizacji notariatu polskiego*, Poznań-Kluczbork 1996, s. 47 i nast.; K. K n o p p e k, *Akt notarialny jako tytuł egzekucyjny*, Państwo i Prawo 1991, z. 12, s. 67 i nast.; A. M a r c i n i a k, *W kwestii oświadczenia dłużnika o poddaniu się egzekucji*, Acta Universitatis Lodzensis, Folia Iuridica, Łódź 1989, nr 42, s. 55 i nast.

² Z. Ś w i e b o d a, *Nadanie przez sąd klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu*, Przegląd Sądowy 1999, nr 3, s. 56 i nast.

pującą treść: „moco dawca upoważnia do nabycia także innych nieruchomości pod jakimkolwiek innym tytułem. Pełnomocnik po spełnieniu wymogów przystąpienia do licytacji i po wywołaniu licytacji zgłasza zamiar brania udziału w przetargu na podstawie przedłożonego pełnomocnictwa do nabycia nieruchomości „pod jakimkolwiek innym tytułem”.

Inna treść przedmiotowego pełnomocnictwa wierzyciela umocowuje pełnomocnika do nabycia w przyszłości licytowanej nieruchomości „w jakimkolwiek trybie”. Pełnomocnik zgłaszający udział w licytacji uważa, że treść pełnomocnictwa odnosi się również do nabycia w drodze licytacji, ponieważ „jakikolwiek tryb” to również tryb nabycia nieruchomości, co do której dłużnik poddał się egzekucji.

Należy również odnotować przypadki w praktyce notarialnej, kiedy w akcie notarialnym dłużnik poddał się egzekucji w zakresie wskazanej nieruchomości, a oświadczenie zostało złożone w obecności wierzyciela jako osoby obecnej przy sporządzeniu aktu (art. 92 § 1 pkt 4 i 8 pr. o not.). W tymże akcie wierzyciel udzielił dłużnikowi pełnomocnictwa do nabycia przedmiotowej nieruchomości w drodze egzekucji „w jakimkolwiek trybie”.

Wreszcie wierzyciel udzielił pełnomocnictwa do udziału w przetargu z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 96 pkt 1 pr. o not.) „gdyby doszło do sprzedaży licytacyjnej nieruchomości określonej w akcie”.

Każda sytuacja wymaga oddzielnego rozważenia.

2. Przebieg licytacji

Zgodnie z art. 972 k.p.c., licytacja odbywa się publicznie w obecności i pod nadzorem sędziego. Przytoczony przepis wyraża zasadę jawności, a pojęcie licytacji zostało użyte przede wszystkim w znaczeniu posiedzenia. W ten sposób ustawodawca traktuje licytację jak posiedzenie w toku postępowania cywilnego³. Jej publiczny charakter ma zapobiec ewentualnym nadużyciom, zapewnić osiągnięcie jak najwyższej ceny, a udział sędziego praworządny przebieg. W ramach sprawowanego nadzoru sędzia podejmuje czynności przewidziane dla przebiegu licytacji (zob. pkt 8). Komornik sporządza z niej protokół. Dla dalszych wywodów istotne jest

³ Bliżej na ten temat A. B a r a ń s k a, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. II, pod red. K. Piaseckiego, Warszawa 1997, s. 1067.

zwrócenie uwagi, że do protokołu wpisuje, między innymi, przedmiot przetargu, wysokość rękojmi, cenę wywołania, imiona, nazwiska oraz miejsce zamieszkania licytantów, skargi złożone w toku licytacji, postanowienia w przedmiocie ich rozstrzygnięcia, imię i nazwisko licytanta, który zaoferował najwyższą cenę.

3. Krąg licytantów

Od obecności na licytacji należy odróżnić branie udziału w przetargu. Do wzięcia udziału w przetargu uprawnione są podmioty, które złożyły rękojmię bądź są od jej złożenia zwolnione⁴. Krąg licytantów wyznaczają przepisy art. 962 i 964 k.p.c. Podmiotami licytującymi nie mogą być osoby wyłączone z mocy prawa z licytacji.

4. Wyłączenia podmiotowe z licytacji

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 i osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły (art. 976 § 1 k.p.c.). Stawienie się jednego licytanta wystarcza do odbycia przetargu (§ 2 art. 976 k.p.c.).

Bez względu na udział w przetargu wyłączony jest dłużnik. Może jednak brać w nim udział jako pełnomocnik wierzyciela będącego licytantom. Ogólnie rzecz ujmując, w przetargu można brać udział także przez pełnomocnika.

5. Forma pełnomocnictwa

Pełnomocnictwo do udziału w przetargu powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem urzędowo poświadczonym (zd. 1 art. 977 k.p.c.). Podpisy na pełnomocnictwach udzielonych przez państwowe jednostki organizacyjne albo jednostki organizacyjne samorządu terytorialnego oraz na pełnomocnictwach udzielonych adwokatom lub radcom prawnym nie wymagają poświadczenia (zd. 2 art. 977 k.p.c.). Pełnomocnictwo może

⁴ A. B a r a ń s k a, [w:] *Kodeks postępowania...*, s. 1067.

być również złożone w formie aktu notarialnego. Zatem nie można udzielić go ustnie do protokołu. Występowanie pełnomocnika bez należytego umocowania oznacza nieprzystąpienie do przetargu (art. 982 § 2 k.p.c.) i w konsekwencji bezskuteczność licytacji⁵.

6. Charakter i treść pełnomocnictwa

W dotychczasowym piśmiennictwie koncentrowano się przede wszystkim na wskazaniu charakteru pełnomocnictwa jako czynności procesowej. Zarazem, ale bardzo skrótowo, podkreśla się, że pełnomocnictwo z art. 977 k.p.c. spełnia rolę pełnomocnictwa o charakterze materialno-prawnym i musi być oceniane w świetle przepisów kodeksu cywilnego. Jego celem jest bowiem złożenie oświadczenia woli w przedmiocie nabycia własności nieruchomości⁶.

Koncentrowanie uwagi na charakterze pełnomocnictwa z art. 977 k.p.c. jako czynności procesowej sprawia, że w literaturze przedmiotu eksponuje się następujące jego cechy. Panuje powszechna zgodność, że art. 977 k.p.c. jest uregulowaniem szczególnym wobec przepisów art. 87 i 91 pkt 2 k.p.c. Łączy się z tym nierozciąganie pełnomocnictwa procesowego na umocowanie do udziału w przetargu. Oznacza to, że art. 977 k.p.c. dotyczy tylko udziału pełnomocnika w przetargu, którego przedmiotem jest dana nieruchomość⁷. Pełnomocnictwo do udziału w przetargu jest pełnomocnictwem do określonej czynności, musi więc zawierać wskazanie określonej licytacji, w której pełnomocnik ma reprezentować mocodawcę⁸. Znaczne ograniczenie zakresu omawianego peł-

⁵ J. Łopato wska, *Pozalicytacyjne sposoby nabycia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym*, Przegląd Prawa Egzekucyjnego 2004, nr 1/2, s. 74

⁶ A. B ara ńska, [w:] *Kodeks postępowania...*, s. 1071; E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Warszawa 1972, s. 551 i nast.; S. Da lka, [w:] S. Da lka, J. R odziewic z, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Gdańsk 1994, s. 311; F. Z edler, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, t. III, Gdańsk 1995, s. 297; J. J ankowsk i, *Nowelizacja części drugiej kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne)*, Przegląd Sądowy 1996, nr 10, s. 44; Z. Ś wieboda, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej kodeksu postępowania cywilnego*, Warszawa 1994, s. 264.

⁷ Zob. przypis 6.

⁸ E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające...*, s. 552; S. Da lka, *Postępowanie zabezpieczające...*, s. 311.

nomocnictwa przewiduje F. Zedler, stwierdzając, że skoro nabycie nieruchomości jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, należy w pełnomocnictwie podać rodzaj dokonywanych czynności, a więc ściśle oznaczenie nieruchomości, która ma być nabyta na licytacji (art. 98 k.c.), a także wysokość kwoty, za jaką może być nabyta⁹.

Wydaje się, że ściśle procesowy charakter omawianego pełnomocnictwa zdominował dotychczasowe spojrzenie na treść art. 977 k.p.c. Zgodnie z literalnym brzmieniem zd. 1 art. 977 k.p.c., pełnomocnictwo do udziału w przetargu powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem urzędowo poświadczonym. Jego forma wskazuje, że w stosunku do art. 87 i art. 91 pkt 2 k.p.c. mamy do czynienia z uregulowaniem szczególnym. Trzeba jednak pamiętać, że pełnomocnictwo to wywiera także skutki materialnoprawne, a wtedy jest to domena materialnego prawa cywilnego. W szczególności nie można tych ostatnich skutków ograniczać tylko do wymogów zdolności pełnomocnika do czynności prawnych. Z drugiej strony, rodzajowy charakter pełnomocnictwa bynajmniej nie oznacza ograniczenia zakresu umocowania zawsze do konkretnej nieruchomości oraz wyznaczonej przez mocodawcę wysokości ceny nabycia. Nie można także zapominać, że treść umocowania podlega wykładni, jak każde w tym względzie oświadczenie woli. Wykładnia ta nie może ograniczać się wyłącznie do literalnego brzmienia art. 977 k.p.c., ale powinna uwzględniać również zakres tego pełnomocnictwa poprzez pryzmat art. 92 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, zakres, czas trwania i skutki umocowania szerszego niż pełnomocnictwo procesowe, jak również umocowanie do poszczególnych czynności procesowych ocenia się według treści pełnomocnictwa oraz przepisów kodeksu cywilnego. Jeżeli chodzi o zakres pełnomocnictwa procesowego do poszczególnych czynności procesowych, a taką niewątpliwie jest udział pełnomocnika w przetargu, określa wyłącznie treść umocowania, zgodnie z przepisami cywilnego prawa materialnego. Każdy bowiem pełnomocnik procesowy z art. 977 k.p.c. jest równocześnie pełnomocnikiem z zakresu prawa cywilnego, a pojęcie pełnomocnik procesowy stanowi formę rodzajową pełnomocnictwa cywilnego¹⁰. Należy zgodzić się z przytoczonymi stwierdzeniami, że

⁹ F. Zedler, *Postępowanie zabezpieczające...*, s. 297.

¹⁰ H. Ciepała, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. I, pod red. K. Piasieckiego, Warszawa 1996, s. 379.

pełnomocnictwo z art. 977 k.p.c. ma podwójny charakter: procesowy i materialnoprawny. Jest zatem pełnomocnictwem szerszym niż typowe pełnomocnictwo procesowe (art. 87 k.p.c.). Właśnie jako procesowe jest zarazem rodzajowe, ponieważ udzielone jest dla udziału pełnomocnika w przetargu w celu nabycia dla umocowanego nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Nadal aktualny jest pogląd Sądu Najwyższego, który przyjął, że przy pełnomocnictwie szerszym niż pełnomocnictwo procesowe do oceny skuteczności czynności procesowych pełnomocnika stosuje się przepis art. 93 p.o.p.c. (obecnie art. 105 k.c.)¹¹. Do pełnomocnictw, o których mowa w art. 92 k.p.c. (należy przyjąć, że także do pełnomocnictwa z art. 977 k.p.c.), stosuje się też inne przepisy prawa cywilnego, a więc art. 95, 109 k.c., z wyjątkiem art. 94 k.p.c., który, jak wynika z jego treści, dotyczy tylko pełnomocnictw procesowych¹².

Gdyby przyjąć powyższy kierunek rozumowania, nie byłoby podstaw do twierdzenia, że treść pełnomocnictwa musi zawierać wskazanie określonej licytacji oraz nieruchomości licytowanej, a nawet wysokości kwoty, za którą pełnomocnik jest uprawniony do jej nabycia. Oznaczałoby to, że umocowanie nie musiałyby być dokonane dopiero z chwilą wszczęcia postępowania licytacyjnego. Nie wydaje się uzasadniony pogląd, według którego zakres pełnomocnictwa musi uwzględniać także „wysokość kwoty, za jaką ma być nabyta nieruchomość”¹³. W takiej sytuacji mocodawca w niczym nieuzasadniony sposób byłby ograniczony co do możliwości udzielonego zakresu pełnomocnictwa do przetargu, w którym przecież licytant staje się nabywcą nieruchomości po zaoferowaniu najwyższej kwoty, której wysokości nie jest przecież w stanie przewidzieć mocodawca w chwili udzielanego pełnomocnictwa. Celem mocodawcy jest bowiem nabycie licytowanej nieruchomości, a nie wysokość kwoty nabycia, którą pozostawia uznaniu pełnomocnika, zgodnie z treścią umocowania. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy, a pogląd ten podziela piśmiennictwo, pełnomocnictwo rodzajowe, a za takie należy uważać pełnomocnictwo do udziału w przetargu, w zakresie skutków materialnoprawnych powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umo-

¹¹ Orzeczenie SN z dnia 29 maja 1962 r. 1 CR 566/62, OSN 1963, poz. 200.

¹² H. Ciepła, [w:] *Kodeks postępowania...*, s. 379.

¹³ Zob. przypis 9.

cowaniem i jej przedmiot. Rodzajem czynności prawnej objętej umocowaniem jest nabycie nieruchomości w trybie przetargu, a przedmiotem nieruchomości, co do której dłużnik poddał się egzekucji (art. 777 § 1 pkt 4, 5 k.p.c.). Z braku powyższych postanowień w treści pełnomocnictwa, które wyrażałyby jednoznacznie wolę mocodawcy, jego rzeczywistą wolę należy ustalać przy wykorzystaniu reguł wykładni oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.)¹⁴. Uzasadnione wydaje się twierdzenie, że umocowanie czyni zadość wymogom z art. 977 k.p.c., jeżeli z treści pełnomocnictwa wynikać będzie, że pełnomocnik upoważnia do nabycia nieruchomości, co do której dłużnik poddał się w danym akcie notarialnym egzekucji. Okoliczność, czy dojdzie w ogóle do nabycia licytacyjnego przedmiotowej nieruchomości pozostaje poza oceną w chwili udzielenia pełnomocnictwa. Skuteczność udzielonego pełnomocnictwa będzie przedmiotem oceny dopiero z chwilą rozpoczęcia licytacji (art. 973 i nast.).

7. Obowiązki notariusza przy udzielaniu pełnomocnictwa do przetargu

Udział notariusza przy udzielaniu pełnomocnictwa na podstawie art. 977 k.p.c. przejawia się w dwóch możliwych czynnościach notarialnych. Pierwsza dotyczy urzędowego poświadczenia podpisu przy udzieleniu pełnomocnictwa do udziału w przetargu (art. 96 pkt 1 pr. o not.). Zakres obowiązku przy nadaniu tzw. klauzuli poświadczeniowej ogranicza się zazwyczaj do stwierdzenia tożsamości mocodawcy oraz złożenia przez niego podpisu własnoręcznego w obecności notariusza. W szczególności nie można przypisać notariuszowi obowiązku sprawdzenia rzeczywistych okoliczności wszczęcia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości oraz rozpoczęcia licytacji, a także tego, czy dana nieruchomość jest przedmiotem licytacji¹⁵. Notariusz opiera się na zapewnieniu mocodawcy co do treści pełnomocnictwa. Zakres umocowania czyni zadość wymogom

¹⁴ Wyrok SN z dnia 4 listopada 1998 r. II CKN 866/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 66; zob. także M. P a z d a n, [w:] *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz*, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2002, s. 280 i nast.

¹⁵ Mam tutaj na uwadze przedstawienie notariuszowi dowodu wyznaczającego termin licytacji czy też w ogóle przedstawianie dowodów świadczących o przystąpieniu do licytacji (np. wpłacenia wadium).

z art. 977 k.p.c., jeżeli mocodawca w treści pełnomocnictwa wskaże nieruchomość według oznaczenia wymaganego dla wszczęcia postępowania egzekucyjnego z zajętej nieruchomości, chociażby termin licytacji nie był jeszcze wyznaczony (por. art. 952 k.p.c.). Chodzi nadto o zastrzeżenie, że powyższa nieruchomość ma być nabyta w drodze przetargu.

Udzielenie pełnomocnictwa do udziału w przetargu możliwe jest także w formie aktu notarialnego. Najczęściej zachowanie tej formy ma miejsce wówczas, gdy dłużnik poddaje się w akcie egzekucji ze wskazanej nieruchomości, a wierzyciel udziela dłużnikowi pełnomocnictwa do nabycia na jego rzecz przedmiotowej nieruchomości w drodze przetargu.

Złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w sytuacjach wskazanych w art. 777 § 1 pkt 4, 5, 6 k.p.c. może nastąpić w obecności wierzyciela bądź też wierzyciel występuje jako osoba biorąca udział w akcie (art. 92 § 1 pkt 8 pr. o not.). Nie musi być on stroną umowy, ale dłużnik może złożyć oświadczenie w jego obecności, czego dowodem będzie podpis wierzyciela na akcie notarialnym jako tytule egzekucyjnym. W związku z powyższym wyłania się problem udzielenia przez wierzyciela w tym akcie notarialnym pełnomocnictwa do nabycia w jego imieniu i na jego rzecz nieruchomości, co do której skierowana ma być egzekucja na podstawie wspomnianego tytułu. Nie do rzadkości należą sytuacje, w których treść pełnomocnictwa upoważnia do nabycia wspomnianej nieruchomości „w jakimkolwiek trybie” zamiast „w trybie przetargu”.

Gdyby traktować dotychczasowe wypowiedzi piśmiennictwa, stwierdzające, że z treści umocowania musi jednoznacznie wynikać upoważnienie do nabycia konkretnej licytowanej nieruchomości w drodze przetargu, to zastrzeżone we wspomnianym akcie notarialnym pełnomocnictwo do nabycia nieruchomości w „jakimkolwiek trybie” musiałyby być uznane za niezyciążące zadość wymogom z art. 977 k.p.c.

Nie podzielam takiego stanowiska. Treść pełnomocnictwa, jak każde oświadczenie woli, podlega wykładni. Z kontekstu sytuacyjnego, w którym zostało złożone, wynika jednoznacznie, że dłużnik poddał się egzekucji co do nieruchomości stanowiącej jego własność. Oświadczenie złożył w obecności wierzyciela, który w tymże akcie notarialnym udzielił dłużnikowi pełnomocnictwa do nabycia na jego rzecz przedmiotowej nie-

ruchomości w drodze sprzedaży licytacyjnej. Nieściśle sformułowanie notariusza w treści pełnomocnictwa, że wierzyciel upoważnia dłużnika do nabycia wspomnianej nieruchomości „w jakimkolwiek trybie” nie powinno pozostawiać wątpliwości co do tożsamości nieruchomości, której dłużnik poddał się egzekucji oraz ewentualnej jej sprzedaży licytacyjnej. Tak więc umocowanie dotyczy nabycia tej samej oznaczonej nieruchomości, co do której dłużnik poddał się egzekucji. Należy zatem przyjąć, że przesłanka z art. 900 k.p.c. co do tożsamości nieruchomości została spełniona.

Okoliczność, że treść pełnomocnictwa odnosi się do nabycia nieruchomości „w jakimkolwiek trybie” nie musi oznaczać sprzeczności z treścią art. 977 k.p.c. Wbrew literalnemu brzmieniu tego pełnomocnictwa nie ulega wątpliwości, że nabycie przedmiotowej nieruchomości może nastąpić tylko w drodze licytacji, ponieważ jest to jedyny sposób poddania się dłużnika dobrowolnej egzekucji oraz wyłączny tryb nabycia tej nieruchomości na rzecz wierzyciela. Inaczej mówiąc, przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie przewidują innego trybu nabycia licytowanej nieruchomości w trybie egzekucji, której poddał się już dłużnik. Skoro dłużnik przewiduje możliwość zbycia nieruchomości na drodze egzekucji, a wierzyciel wyraża zgodę na jej nabycie w przewidzianym ustawą trybie, nie powinno być przeszkód do udzielenia takiego pełnomocnictwa oraz uznania jego treści w całokształcie kontekstu poddania się dłużnika egzekucji, którą wierzyciel przez swój udział w czynności notarialnej w pełni akceptuje.

Uprzednio wskazano na stosunkowo liczne sytuacje, w których pełnomocnictwo do nabycia nieruchomości w trybie przetargu zostało udzielone w formie aktu notarialnego jako samoistna czynność notarialna. Umocowanie upoważniało pełnomocnika do nabycia nieruchomości w drodze określonej czynności prawnej (np. umowy sprzedaży, darowizny) oraz do nabycia „innych nieruchomości w trybie przetargu pod jakimkolwiek tytułem”. To ostatnie sformułowanie stanowiło, według oceny pełnomocnika, umocowanie do nabycia nieruchomości w trybie przetargu. Na jego podstawie pełnomocnik zgłaszał swój udział w licytacji po uprzednim wypełnieniu wymaganych warunków. Nie ulega wątpliwości, że pełnomocnictwo zostało udzielone z wyprzedzeniem co do wszczętego postępowania egzekucyjnego i nie wskazywało konkretnej nieruchomości

objętej licytacją. Treść umocowania wskazywała jedynie, że pełnomocnik został upoważniony do nabycia jakiegokolwiek nieruchomości w trybie przetargu, gdyby do takiego doszło.

Trzeba przyjąć, że pełnomocnictwo z art. 977 k.p.c. jest pełnomocnictwem szczególnym. W świetle art. 98 zd. 2 k.c., pełnomocnictwo szczególne powinno zawierać umocowanie do dokonania określonej czynności prawnej, np. umowy sprzedaży oznaczonej rzeczy. Dla skutecznego dokonania przez pełnomocnika niektórych czynności prawnych, przepisy ustawy wprost wymagają udzielenia pełnomocnictwa szczególnego (por. art. 977 k.p.c.)¹⁶. Ze względu na zakres umocowania jest to zarazem pełnomocnictwo do poszczegółnej czynności¹⁷.

Wykładnia wskazanych przepisów uzasadnia twierdzenie, że wymóg pełnomocnictwa z art. 977 k.p.c. jest spełniony, jeżeli zakres umocowania obejmuje wskazanie konkretnej nieruchomości oznaczonej co do tożsamości oraz tryb jej nabycia w drodze przetargu. Uważam, że oznaczenie nieruchomości może nastąpić w ten sposób, że pełnomocnik wskaże nieruchomość, co do której dłużnik poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4, 5, 6 k.p.c. (wskaże konkretny tytuł egzekucyjny z powołaniem się na numer sporządzonego aktu notarialnego w kancelarii notarialnej). Nie jest wykluczona sytuacja, w której wierzyciel spodziewa się dopiero poddania się dłużnika egzekucji z nieruchomości i udziela już pełnomocnictwa do jej nabycia w drodze przetargu, o ile dłużnik złoży odpowiednie oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym wskaże przewidzianą przez wierzyciela nieruchomość. Określenie takiej nieruchomości w treści pełnomocnictwa może nastąpić w ten sposób, że wierzyciel odwoła się tylko do spodziewanego tytułu egzekucyjnego dłużnika, w którym wskaże nieruchomość co do poddania się egzekucji z zamiarem jej nabycia w drodze przetargu, o ile do takiego dojdzie. Notariusz w każdym ze wskazanych wypadków jest kompetentny do sporządzenia żądanej czynności notarialnej. W szczególności brak jest podstaw do odmowy sporządzenia pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, którą wierzyciel ma zamiar nabyć

¹⁶ Tak B. G a w l i k, [w:] *System prawa cywilnego. Część ogólna*, red. S. Grzybowski, Wrocław i in. 1985, s. 778.

¹⁷ Tamże, s. 777.

w trybie przetargu, na podstawie pełnomocnictwa z art. 977 k.p.c. Zakres umocowania oraz skuteczność pełnomocnictwa będzie przedmiotem oceny dopiero z chwilą dopuszczenia pełnomocnika do udziału w licytacji.

Notariusz odmówi sporządzenia aktu notarialnego w sytuacji, gdyby treść pełnomocnictwa w ogóle pomijała wymogi z art. 977 k.p.c. jako pełnomocnictwa szczególnego. Nie byłoby skuteczne pełnomocnictwo, w którym treść umocowania ograniczałaby się np. do sformułowania „upoważnia pełnomocnika do nabycia nieruchomości na podstawie jakiegokolwiek tytułu bądź w jakimkolwiek trybie”. Zamieszczenie jednak w treści pełnomocnictwa umocowania do nabycia konkretnej nieruchomości „w jakimkolwiek trybie” w określonym kontekście sytuacyjnym sporządzonego aktu notarialnego, z którego wynika, że chodzi o nieruchomość, co do której dłużnik poddał się egzekucji (art. 777 § 1 pkt 4, 5, 6 k.p.c.), powinno stanowić podstawę dopuszczenia pełnomocnika do udziału w licytacji. Wykładnia oświadczenia woli pełnomocnika nie pozostawia wątpliwości, że chodzi mu o nabycie nieruchomości, co do której dłużnik poddał się egzekucji. Nie ma bowiem innego niż przetargowy tryb nabycia wspomnianej nieruchomości i przywiązywanie do literalnego brzmienia oświadczenia pełnomocnika nadmiernego (formalistycznego) znaczenia byłoby sprzeczne z wykładnią tegoż oświadczenia na gruncie art. 98 k.c. w zw. z art. 997 k.p.c.

8. Kognicja sądu w postępowaniu licytacyjnym w zakresie w dopuszczenia pełnomocnika do udziału w przetargu

Nadzór sędziego nad postępowaniem licytacyjnym ma zapewnić zgodny z prawem przebieg przetargu. Między innymi chodzi o udział właściwego kręgu licytantów oraz o to, aby nie uczestniczyły w przetargu osoby z niego wyłączone z mocy prawa, a także niewłaściwie umocowani pełnomocnicy.

Zgodnie z art. 978 § 1 k.p.c., przetarg odbywa się ustnie w postaci posiedzenia. Po wywołaniu licytacji pełnomocnik licytanta powinien przedstawić pełnomocnictwo, a o jego dopuszczeniu do przetargu decyduje sędzia na podstawie przedłożonego dokumentu. Przedmiotem oceny jest treść umocowania oraz forma udzielonego pełnomocnictwa. W wypadku negatywnej oceny, sędzia nie dopuści pełnomocnika do udziału w licytacji, czemu da wyraz w protokole sporządzonym przez komornika oraz w sto-

sownym orzeczeniu. Ocena przez sędziego przedmiotowego pełnomocnictwa może nastąpić w wyniku rozpoznania skargi na czynności komornika w toku licytacji (art. 986 k.p.c.). Inni licytanci mogą złożyć skargę, kwestionując udział pełnomocnika-licytanta w licytacji.

Kognicja w zakresie oceny zgodności z prawem udzielonego pełnomocnictwa może nastąpić także po zamknięciu przetargu, gdy sąd w osobie sędziego, pod którego nadzorem odbywa się licytacja, wydaje na posiedzeniu jawnym postanowienie co do przybicia na rzecz licytanta, po wysłuchaniu tak jego, jak i jego pełnomocnika. Dopiero bowiem w tej fazie postępowania sędzia może powziąć wątpliwość co do skuteczności pełnomocnictwa (art. 987 k.p.c.) i odmówić przybicia (art. 991 k.p.c.). Jeżeli postanowienie to zapadło na posiedzeniu niejawnym, stosuje się procedurę przewidzianą w art. 996 k.p.c. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie.