



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 26 lipca 2012 r.

Sygn. akt SK 12/12

BAS-WPTK-661/12

TRYBUNAŁ KONSTYTUCYJNY KANCLARIA	
wpi. dnia	26. 07. 2012
L.dz. ....	L.zał. ....

**Trybunał Konstytucyjny**

Na podstawie art. 34 ust. 1 w związku z art. 27 pkt 2 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643 ze zm.), w imieniu Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej przedkładam wyjaśnienia w sprawie skargi konstytucyjnej E G z 8 grudnia 2011 r. (sygn. akt SK 12/12), jednocześnie wnosząc o stwierdzenie, że art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) **jest zgodny** z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

## Uzasadnienie

### I. Przedmiot kontroli

1. Jako przedmiot kontroli skarżący wskazuje art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej u.w.l.). Zakwestionowany przepis stanowi: „Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości”. Przepis ten, w niezmienionym brzmieniu, obowiązuje od daty wejścia w życie ustawy o własności lokali, tj. od 1 stycznia 1995 r.

2. Literalne odczytanie *petitum* skargi konstytucyjnej wskazuje, że skarżący kwestionuje cały art. 16 ust. 1 u.w.l. – tj. zarówno samą zasadę (możliwość) żądania przez wspólnotę mieszkaniową licytacyjnej sprzedaży lokalu jednego z właścicieli, jak również przesłanki aktualizujące możliwość wystąpienia z takim żądaniem. Argumentacja przywołana w uzasadnieniu skargi nawiązuje jednak – wyłącznie – do sytuacji, w której uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej do żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości wiąże się z długotrwałym zaleganiem przez właściciela z zapłatą należnych od niego opłat. Sygnalizując jedynie tę kwestię, Sejm poddaje pod rozagę Trybunału Konstytucyjnego, czy wyrok wydany w niniejszej sprawie – zwłaszcza gdyby wbrew proponowanemu rozstrzygnięciu miał to być wyrok kasatoryjny – nie powinien mieć równocześnie charakteru zakresowego. Za takim rozwiązaniem może także przemawiać ścisła wykładnia przesłanek dopuszczalności skargi konstytucyjnej (zob. art. 79 ust. 1 Konstytucji).

## **II. Analiza merytoryczna**

### **1. Zarzuty skarżącego**

Tok argumentacji skarżącego jest dość specyficzny; sprowadza się bowiem do przytoczenia podstawowych zarzutów sformułowanych pod adresem art. 16 ust. 1 u.w.l. w pytaniu prawnym Sądu Rejonowego w Grudziądzu – Wydział I Cywilny z 24 marca 2010 r. oraz stanowisku Prokuratora Generalnego w tej sprawie (umorzonej ze względu na cofnięcie pytania prawnego; zob. postanowienie TK z 21 września 2010 r., sygn. akt P 21/10). Zbieżność przedmiotu, wzorców kontroli i zarzutów upoważnia również Sejm, jako uczestnika postępowania, do ponownego przywołania argumentów podniesionych w tamtym postępowaniu.

W opinii skarżącego, art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi przykład brutalnej ingerencji w prawo własności. Przepis ten przyznaje jednej kategorii wierzycieli (wspólnotom mieszkaniowym) uprawnienia niespotykane w żadnym innym wypadku. Dokonywana na tej podstawie ingerencja w prawo własności nie jest uzasadniona wartościami wskazanymi w art. 31 ust. 3 Konstytucji, ale wyłącznie względem na zaspokojenie roszczeń wierzyciela – wspólnoty mieszkaniowej związanych z kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Sankcja ta nie przystaje jednak do stopnia naruszenia owych interesów, w sposób wystarczający chronionych przez możliwość wytoczenia powództwa o zapłatę i uzyskanie tytułu wykonawczego. Co więcej, w sytuacji, w której wspólnota nie dysponuje (jeszcze) tytułem wykonawczym, zarządzenie licytacyjnej sprzedaży lokalu w ogóle nie doprowadzi do zaspokojenia wskazanych wyżej roszczeń.

### **2. Wzorce konstytucyjne**

1. Zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji, stanowiącym w niniejszej sprawie podstawowy wzorzec kontroli: „Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej”. Z kolei przywołany w charakterze przepisu związkowego art. 31 ust. 3 Konstytucji stanowi: „Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony

środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw”.

2. Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie przypominał znaczenie gwarancji zawartych w art. 64 Konstytucji. Ustęp 2 tego przepisu nakazuje zapewnienie równej ochrony własności i praw majątkowych. Trybunał Konstytucyjny zwracał uwagę, że powołany przepis dopełnia regulację zawartą w art. 21 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 Konstytucji, nawiązując jednocześnie – w perspektywie konstytucyjnej regulacji ochrony własności – do ogólnej normy art. 32 ust. 1 zd. 1 Konstytucji, statuującej zasadę równości. Istotą regulacji art. 64 ust. 2 Konstytucji jest podkreślenie, że ochrona własności i innych praw majątkowych nie może być różnicowana z uwagi na charakter podmiotu danego prawa (zob. wyroki TK z: 25 lutego 1999 r., sygn. akt K 23/98; 28 października 2003 r., sygn. akt P 3/03, a ostatnio 20 października 2009 r., sygn. akt SK 15/08). Trybunał Konstytucyjny zwracał również uwagę, że "równość ochrony" sformułowana przez art. 64 ust. 2 Konstytucji dotyczy przede wszystkim braku materialnoprawnego zróżnicowania statusów własności, co jest reakcją na hierarchizację typów i form własności istniejącą do 1990 r. w Konstytucji z 1952 r. (zob. wyrok TK z 16 marca 2004 r., sygn. akt K 22/03).

Z drugiej strony, Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie wskazywał, że art. 64 ust. 2 Konstytucji nie tylko nawiązuje do zasady równości, ale też daje wyraz ogólnemu stwierdzeniu, że wszystkie prawa majątkowe muszą podlegać ochronie prawnej (por. wyroki TK z: 13 kwietnia 1999 r., sygn. akt K 36/98; 2 czerwca 1999 r., sygn. akt K 34/98 oraz 14 marca 2006 r., sygn. akt SK 4/05). Z kolei w wyroku z 12 grudnia 2005 r. (sygn. akt SK 20/04) Trybunał stwierdził, że: „Ochrona prawa majątkowego, o której mowa w art. 64 ust. 2 Konstytucji, nie oznacza gwarancji określonej treści prawa majątkowego. W orzecznictwie Trybunału prezentowany jest pogląd, że na gruncie art. 64 ust. 2 Konstytucji można wskazać dwa aspekty ochrony konstytucyjnej praw majątkowych z punktu widzenia podmiotowego:

- po pierwsze, ochroną taką objęty jest każdy, komu przysługuje prawo majątkowe, bez względu na posiadane cechy osobowe czy inne szczególne przymioty;

- po drugie, ochrona praw podmiotowych musi być równa dla wszystkich tych podmiotów. Oznacza to, że ustawodawca, tworząc określone prawa majątkowe i mając szeroką swobodę w kreowaniu ich treści, musi liczyć się z koniecznością

respektowania zasad wskazanych w art. 64 Konstytucji" (analogicznie TK w wyroku z 24 lutego 2009 r., sygn. akt SK 34/07).

Również w wyroku z 28 października 2003 r. (sygn. akt P 3/03) Trybunał Konstytucyjny przyjął, że art. 64 ust. 2 Konstytucji „dopełnia regulację zawartą w art. 21 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1, nawiązując – w perspektywie konstytucyjnej regulacji ochrony własności – do ogólnej normy art. 32 ust. 1 zd. 1 Konstytucji [...]”. Zasada równości oznacza bowiem „nakaz jednakowego traktowania podmiotów równych i podobnego traktowania podmiotów podobnych. Istotą zaś art. 64 ust. 2 Konstytucji (zob. wyrok TK z 25 lutego 1999 r., sygn. akt K 23/98 [...]) jest podkreślenie, że ochrona własności i innych praw majątkowych nie może być różnicowana z uwagi na charakter podmiotu danego prawa [...]. Wyalienowanie od elementów podmiotowych ma zapewnić obiektywizację nakazu zapewnienia równej ochrony własności (innych praw majątkowych)”. Dyrektywę równej ochrony prawnej własności i innych praw majątkowych należy odnosić zarówno do sfery pozytywnych, jak i negatywnych obowiązków ustawodawcy, związanych z realizacją norm art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji. Poza zakresem regulacji analizowanego postanowienia znajdują się natomiast inne niż „ochrona” aspekty kształtowania treści i sposobu korzystania z własności i innych praw majątkowych (zob. L. Garlicki, [w:] *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, red. L. Garlicki, t. III, Warszawa 2003, komentarz do art. 64, s. 16, uw. 14).

3. Jak już wskazano, postanowienie art. 64 ust. 2 Konstytucji wiąże się ściśle z wyrażoną w ust. 1 tegoż artykułu ogólną deklaracją ochrony własności i innych praw majątkowych. Przywołanie tego wzorca na tle niniejszej sprawy jest uzasadnione tym bardziej, że część argumentów skarżącego zdaje się dotyczyć nie tyle równości ochrony własności, co samej koncepcji tej ochrony na tle art. 16 ust. 1 u.w.l. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego utrwalony jest pogląd, że z nakazu ochrony własności oraz innych praw majątkowych, wynikają określone obowiązki dla ustawodawcy zwykłego: obowiązek pozytywny stanowienia przepisów i procedur udzielających ochrony prawnej prawom majątkowym i obowiązek negatywny powstrzymywania się od regulacji, które owe prawa mogłyby pozbawiać ochrony prawnej lub też ochronę tę ograniczać. Ochrona zapewniana majątkowym prawom podmiotowym musi być ponadto realna. Kryterium weryfikacji tej cechy jest skuteczność realizacji określonego prawa podmiotowego w konkretnym otoczeniu

systemowym, w którym ono funkcjonuje (zob. wyroki TK z: 13 kwietnia 1999 r., sygn. akt K 36/98; 12 stycznia 1999 r., sygn. akt P 2/98; 25 lutego 1999 r., sygn. akt K 23/98; 12 stycznia 2000 r., sygn. akt P 11/98; 19 grudnia 2002 r., sygn. akt K 33/02).

Równocześnie jednak Trybunał Konstytucyjny podkreśla, że ochrona własności i innych praw majątkowych nie ma charakteru absolutnego, a jej ograniczenia są dopuszczalne z zachowaniem warunków przewidzianych w art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 i ust. 3 Konstytucji, tj. na podstawie ustawy i z poszanowaniem zasad równości oraz proporcjonalności. Zdaniem Trybunału, zarówno w wypadku własności, jak i innych praw majątkowych, w świetle art. 64 Konstytucji, „można mówić o «istocie» prawa – takim zakresie treści, w który ingerencja, uwzględniając inne wartości konstytucyjne oraz zasadę proporcjonalności, oznaczałaby stworzenie bądź nadanie danemu prawu majątkowemu cech prawa pozornego, wydrążonego z treści. Podobnie jak w wypadku prawa własności, taka ingerencja w każdym wypadku chronionych konstytucyjnie praw majątkowych byłaby niedopuszczalna” (wyrok TK z 24 kwietnia 2007 r., sygn. akt SK 49/05).

4. Na marginesie można wyrazić zdziwienie, że skarżący przywołał w charakterze wzorca kontroli wyłącznie art. 64 ust. 2 Konstytucji, podczas gdy argumentacja uzasadnienia skargi konstytucyjnej w wielu punktach wykracza poza ujęcie *stricto* „równościowe”, nawiązując – jak już wskazano – do samej koncepcji ochrony własności, a nawet naruszenia jej istoty. Jak się wydaje, ściśle interpretując treść art. 64 ust. 2 Konstytucji można byłoby nawet bronić tezy, iż przepis ten nie stanowi w niniejszej sprawie adekwatnego wzorca kontroli. Sygnalizując jedynie ten problem, Sejm pozostawia wybór formuły rozstrzygnięcia rozwadze Trybunału Konstytucyjnego.

5. Analiza orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego prowadzi do wniosku, że zasada proporcjonalności określa dopuszczalny zakres ograniczeń korzystania z konstytucyjnych wolności i praw i wymaga, aby badanie konstytucyjności przepisu dało odpowiedź na pytanie, czy kwestionowana norma spełnia trzy wymagania: przydatności, konieczności i proporcjonalności w ścisłym tego słowa znaczeniu. Ustanowione ograniczenia spełniają wymóg proporcjonalności, jeżeli wprowadzona

regulacja ustawodawcza jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków (zasada przydatności) oraz regulacja ta jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana (zasada konieczności), a ponadto jej efekty pozostają w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela (zasada proporcjonalności w ścisłym znaczeniu; zob. wyroki TK z: 11 kwietnia 2006 r., sygn. akt SK 57/04; 11 kwietnia 2000 r., sygn. akt K 15/98). Przesłanka proporcjonalności w znaczeniu ścisłym, niezbędna dla uznania zasadności wprowadzenia ograniczenia konstytucyjnych wolności lub praw, oznacza zatem dla ustawodawcy obowiązek wyboru najmniej dolegliwego środka.

### 3. Analiza zgodności

1. Jak wskazano na wstępie (zob. wyżej, pkt I.2 stanowiska), istota problemu poddanego ocenie Trybunału Konstytucyjnego w niniejszej sprawie nie została nakreślona w sposób całkowicie jednoznaczny. Dyskusyjne jest zwłaszcza, czy skarżący kwestionuje całą treść normatywną art. 16 ust. 1 u.w.l., czy też jedynie w zakresie, w jakim przepis ten zezwala na licytacyjną sprzedaż lokalu w razie długotrwałego zalegania przez właściciela z opłatami na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Opowiadając się za drugim ze wskazanych rozwiązań, można sprowadzić problem do tezy o nadmiernym (nieproporcjonalnym) ograniczeniu ochrony prawa własności odrębnego lokalu – w sytuacji opisanej w art. 16 ust. 1 *in principio* u.w.l. – przez przyznanie wierzycielowi, jakim jest wspólnota mieszkaniowa, uprawnienia do żądania przeprowadzenia licytacyjnej sprzedaży tegoż lokalu. Pomijając wskazaną wyżej niekonsekwencję w sposobie ujęcia wzorców kontroli (zob. wyżej, pkt II.2.4 stanowiska), formułowany w ten sposób zarzut opiera się zatem na trzech założeniach: po pierwsze – że podstawą przyznania wspólnocie mieszkaniowej tego szczególnego uprawnienia jest (wyłącznie) jej status jako wierzyciela z tytułu opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej; po drugie – że *ratio* rozwiązania statuowanego w art. 16 ust. 1 *in principio* u.w.l. jest ochrona praw (interesów) majątkowych wspólnoty związanych z zaistniałą zaległością; wreszcie po trzecie – że przyznanie takiego uprawnienia nie tylko nie jest konieczne dla osiągnięcia zakładanego celu, ale w wielu wypadkach wręcz nie doprowadzi do jego osiągnięcia.

W razie, gdyby wskazane elementy wniosku skarżącego znalazły potwierdzenie, trzeba byłoby się zgodzić również z sugerowaną przezeń, negatywną oceną zakwestionowanego przepisu. Analiza systemowa i funkcjonalna art. 16 ust. 1 u.w.l., przeprowadzona na tle całokształtu rozwiązań ustawy o własności lokali, nie potwierdza jednak takiego rozumowania. O ile założenie pierwsze bezspornie wynika z treści kwestionowanego przepisu, o tyle dwa kolejne są już kwestią interpretacji. W rozpatrywanym wypadku idzie w gruncie rzeczy nie tyle o to, aby uzyskać zaspokojenie już powstałej wierzytelności, ale o to, aby ograniczyć negatywny wpływ długotrwałego i najczęściej pogłębiającego się stanu niewykonywania zobowiązań właściciela lokalu wobec wspólnoty mieszkaniowej na jej kondycję finansową, a pośrednio – na stan obciążeń finansowych pozostałych właścicieli lokali. Ponieważ analizowany problem dotyczy istoty relacji między właścicielami odrębnych lokali, punktem wyjścia dla dalszych rozważań powinny być ustalenia dotyczące pojęcia, charakteru prawnego i funkcji wspólnoty mieszkaniowej, ze szczególnym uwzględnieniem statusu prawnego jej członków.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokali (mieszkalnych lub użytkowych) generuje szereg specyficznych problemów prawnych i faktycznych wymagających rozwiązania. Do podstawowych należy określenie relacji między prawami wyłącznymi właścicieli poszczególnych lokali a prawem do korzystania z części budynku, które nie wchodzi w ich skład i gruntu, na którym jest on posadowiony, zasad zarządzania, partycypacji w nakładach i wydatkach oraz ewentualnych pożytkach. Ustawodawca polski przyjął w tej mierze tzw. koncepcję dualistyczną (klasyczną; szerzej na temat możliwych w tej mierze rozwiązań zob. E. Gniewek, *Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim*, Wrocław 1986, s. 53 i n.; Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. XI, s. 60 i n.; K. Strzelczyk [w:] A. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2007, s. 4 i n.). Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l., w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Współwłasność nieruchomości wspólnej określa się mianem przymusowej, a udział we współwłasności jest prawem związanym z własnością lokali. Żadne z tych praw nie może być (odrębnie)



przedmiotem obrotu cywilnoprawnego. Nie można także żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

W przeciwieństwie do typowej współwłasności w częściach ułamkowych, która jest zazwyczaj stanem o charakterze przejściowym, współwłasność nieruchomości wspólnej związana z odrębną własnością lokalu utrzymuje się przez czas dłuższy; nierzadko przez cały okres gospodarczej eksploatacji budynku. Dostrzegając tę różnicę, ustawodawca wzmacnia elementy organizacyjne występujące w ramach tej konstrukcji. *Ratio* stanowi umożliwienie niezakłóconego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, niezależnie od ewentualnych zmian w osobach właścicieli lokali. W konsekwencji, zgodnie z art. 6 u.w.l.: „Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana”. Celem wspólnoty mieszkaniowej jest administrowanie (zarządzanie) nieruchomością wspólną w interesie (na rzecz) wszystkich (każdoczesnych) właścicieli.

3. Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej od lat budzi kontrowersje w orzecznictwie i doktrynie (prezentowane w tej mierze koncepcje przedstawia J. Frąckowiak, *Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej* [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Sztykowi*, red. E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007, s. 100 i n.). Pogląd konserwatywny sprowadza istotę tej instytucji do stosunku prawnego (kompleksu stosunków prawnych) pomiędzy właścicielami odrębnych lokali (zob. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2005, s. 591; M. Nazar, *Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, „Rejent” 2000, nr 4, s. 138 i n.; J. Pisuliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 252). Zwolennicy koncepcji pośredniej uznają, że art. 6 u.w.l. przyznaje wspólnocie mieszkaniowej zdolność prawną (dawniej: ułomną osobowość prawną), równocześnie negują jednak możliwość posiadania przez nią własnego majątku, stwierdzając, że nabywa ona prawa i zaciąga zobowiązania w imieniu „wszystkich” lub „ogółu” właścicieli (zob. E. Drozd, *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1995, nr 4, s. 11 i n.; J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 43 i n.). Wreszcie według stanowiska trzeciego, wspartego aktualnie treścią art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c.,

wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną. W konsekwencji, może ona nabywać prawa i zaciągać zobowiązania we własnym imieniu, posiadać własny majątek etc., jakkolwiek zakres możliwości jej występowania w obrocie jest sporny (zob. E. Gniewek, *Wspólnota mieszkaniowa według ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1995, nr 1, s. 38 i n.; A. Turlej [w:] K. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 156 i n.). W tym też kierunku zmierza dominujący nurt orzecznictwa (zob. postanowienie SN z 10 grudnia 2004 r., sygn. akt III CK 55/04; uchwały SN z: 27 marca 2003 r., sygn. akt III CZP 100/02; 28 lutego 2006 r., sygn. akt III CZP 5/06; uchwałę składu 7 sędziów SN z 21 grudnia 2007 r., sygn. akt III CZP 65/07; wyroki NSA z: 13 lipca 2007 r., sygn. akt II OSK 1293/06; 16 kwietnia 2009 r., sygn. akt II OSK 146/09; wyrok WSA we Wrocławiu z 20 sierpnia 2009 r., sygn. akt II SA/Wr 69/09, a także obszerny wywód zamieszczony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 14 marca 2008 r., sygn. akt V ACa 196/08; nieco odmiennie uchwała SN z 24 listopada 2006 r., sygn. akt III CZP 97/06).

W obowiązującym stanie prawnym najbardziej przekonujące wydaje się uznanie wspólnoty mieszkaniowej za jednostkę organizacyjną, o której mowa w art. 33<sup>1</sup> §1 k.c., a więc tzw. ułomną osobę prawną (nieosobowy podmiot prawa, osobę ustawową). Stanowisko to potwierdza zresztą brzmienie art. 17 u.w.l., zgodnie z którym za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości. Z drugiej strony, trzeba mieć świadomość tego, że wątpliwości dotyczące statusu podmiotowego wspólnoty mieszkaniowej wynikają m.in. z braku reguł zapewniających gromadzenie na odpowiednim poziomie oraz integralność jej majątku. Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w Katowicach w przywoływanym wyżej wyroku z 14 marca 2008 r. (sygn. akt V ACa 196/08): „Do wspólnoty mieszkaniowej odnosi się również pojęcie «osoba ustawowa», do której znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o osobach prawnych. Konsekwentnie to wspólnota, a nie jej członkowie, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną, co oznacza również, że członkowie wspólnoty nie mogą mieć pozycji strony pozwanej w procesie. [...] Za takim stanowiskiem przemawiają uregulowania zawarte w art. 6, 17 i 21 u.w.l. Wynika z nich przede wszystkim odrębność wspólnoty w stosunku do jej członków oraz jej podmiotowość. Jako ułomna osoba prawna wspólnota mieszkaniowa ma pewne atrybuty osobowości

prawnej, gdy ma ona między innymi taką typową cechę osobowości prawnej jaką jest struktura organizacyjna. Przepisy ustawy o własności lokali przewidują określoną strukturę powstałej *ex lege* wspólnoty. [...] Zgodnie zaś z art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c. do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych, zatem również dotyczące zdolności sądowej i procesowej, w tym i dotyczące czuwania nad prawidłową reprezentacją strony w procesie (art 67 i nast. k.p.c.), której brak skutkuje nieważnością postępowania (art. 379 pkt 2 k.p.c.). [...] Fakt, że wspólnota mieszkaniowa, mimo, iż stanowi ją z mocy prawa ogół właścicieli lokali, jest w pewnych sytuacjach osobą trzecią w stosunku do swoich członków, a tak jest w przypadku powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty, o którym mowa w art. 25 ust. 1 i 2 WłLokU oznacza w świetle wskazanych wyżej regulacji prawnych, że ci członkowie nie mogą jej reprezentować w procesie ani zastępować jej organu w postaci zarządu wspólnoty.”

Niewątpliwie, wspólnota mieszkaniowa jest jednostką specyficzną. Podstawą jej utworzenia nie jest umowne zobowiązanie do osiągnięcia określonego, wspólnego celu (nie jest więc ona zrzeszeniem celowym), ale nabycie odrębnej własności lokalu (w tym kontekście widoczny jest *sui generis* „przymusowy” charakter uczestnictwa we wspólnocie, a ściślej rzecz biorąc – konstrukcyjne powiązanie uczestnictwa we wspólnocie z odrębną własnością lokalu). Także w toku funkcjonowania element majątkowy dominuje, a obowiązki ciężące na właścicielach lokali wynikają, co do zasady, *ex lege*. Tym niemniej, wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną w pewnym stopniu wyodrębnioną w stosunku do poszczególnych właścicieli, których grono jest – *ex definitione* – zmienne (choć z zachowaniem ww. związku). Jakkolwiek więc nie wydaje się uzasadnione uznawanie jej za jednostkę organizacyjną typu zrzeszeniowego (korporacyjnego), to nie można wykluczyć doszukiwania się pewnych analogii do takich jednostek (zob. niżej, pkt III.3.5 stanowiska).

4. Także ujmując problem ze stanowiska uczestnika (członka) wspólnoty mieszkaniowej (właściciela lokalu) trzeba wskazać, że jego sytuacja prawna znacząco odbiega od pozycji uprawnionego w typowym stosunku własności. Składają się na nią nie tylko prawnie chronione wolności, tj. uprawnienia o charakterze jednostronnie zindywidualizowanym, będące korelatem ciężącego na

wszystkich innych podmiotach prawa obowiązku powstrzymania się od działań, które naruszałoby sferę jego wyłączności, ale także szereg uprawnień o charakterze dwustronnie lub wielostronnie zindywidualizowanym, o normatywnej postaci roszczeń lub kompetencji, a ponadto obowiązki – czy to wobec pozostałych właścicieli, czy też wobec samej wspólnoty mieszkaniowej. Większość ze wskazanych uprawnień i obowiązków ma charakter względny, obligacyjno-organizacyjny. Z tego też względu wskazuje się niejednokrotnie na dwoistość praw i obowiązków właściciela lokalu (zob. E. Drozd, *Prawa i obowiązki właścicieli lokali*, „Rejent” 1995, nr 3, s. 9; G. Bieniek, *Ustanowienie odrębnej własności lokali [w:] Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2001, s. 234), a w nowszych aktach prawnych, orzecznictwie i piśmiennictwie wprost operuje się pojęciem „członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej” (zob. m.in. uchwałę SN z 28 lutego 2006 r., sygn. akt III CZP 5/06, a także A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 590; A. Myczkowski, *Własność budynków i lokali oraz inne prawa rzeczowe w praktyce*, Warszawa 2000, s. 196; A. Turlej [w:] K. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 142 i n.).

W analizowanym kontekście zasadnicze znaczenie mają tzw. uprawnienia i obowiązki czysto majątkowe, unormowane – wraz z zakwestionowanym przepisem art. 16 ust. 1 u.w.l. – w rozdziale 3 u.w.l. pt. „Prawa i obowiązki właścicieli lokali” (art. 12-17 u.w.l.). Zgodnie z art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l., każdy właściciel lokalu, poza uprawnieniami wynikającymi z prawa odrębnej własności lokalu, ma także prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Współwłaściciele, w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej, ponoszą także wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Do wydatków tych należą przede wszystkim koszty zarządu związane z utrzymaniem z nieruchomości wspólnej (art. 13 u.w.l.). W myśl art. 14 u.w.l., na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz 5) wynagrodzenie członków zarządu lub

zarządcy. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca; należności z tego tytułu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość (art. 15 u.w.l.).

5. Jak już wskazano, art. 16 ust. 1 u.w.l. reguluje przesłanki i tryb przymusowej sprzedaży lokalu. Jest to możliwe w trzech sytuacjach, a mianowicie jeżeli właściciel odrębnego lokalu: (a) zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat – i ten właśnie przypadek stanowi, co do zasady, podstawę zastrzeżeń konstytucyjnych skarżącego; (b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo (c) przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. W każdym z wymienionych wypadków mamy zatem do czynienia z zachowaniem naruszającym obowiązki właściciela lokalu, kwalifikowanym czasem trwania, sposobem działania lub jego skutkami, ocenianymi z punktu widzenia pozostałych członków wspólnoty. W przeciwieństwie do dochodzenia roszczeń wobec właścicieli lokali, które stanowi czynność zwykłego zarządu, wystąpienie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i dla swej skuteczności wymaga podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową stosownej uchwały (zob. art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l. oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 8 listopada 2001 r., sygn. akt I ACa 841/01, „Wokanda” 2002, nr 11, s. 45). W tzw. małej wspólnocie mieszkaniowej z żądaniem mogą wystąpić pozostali właściciele, wyłącznie na podstawie stosowanego odpowiednio art. 199 k.c. Wykonanie wyroku uwzględniającego powództwo następuje na podstawie art. 921-1003 k.p.c.

6. Ocena *ratio* oraz charakteru prawnego rozwiązania statuowanego w art. 16 ust. 1 u.w.l. powinna być jednolita – niezależnie od pewnej specyfiki poszczególnych przesłanek uzasadniających wystąpienie z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu. Stanowisko takie dominuje także w literaturze przedmiotu, gdzie środek prawny unormowany w art. 16 ust. 1 u.w.l. określany jest jako „sankcja za określone zachowanie właściciela lokalu, stanowiące naruszenie jego obowiązków jako członka wspólnoty” (zob. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2005, komentarz do art. 16, uw. 1), czy też „podstawa wykluczenia ze wspólnoty

mieszkaniowej” (zob. M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne. Zbiór przepisów*, Lublin 1995, s. 65 i n.). Odmiennych wniosków nie uzasadniają wypowiedzi formułowane w toku prac parlamentarnych (zob. sprawozdanie stenograficzne z 23. posiedzenia Senatu w dniu 1 czerwca 1994 r.), zwłaszcza, jeżeli nie są one objęte uzasadnieniem ustawy i niezgodne z wynikami literalnej i funkcjonalnej wykładni przepisu.

W analizowanym wypadku mamy do czynienia ze specyficzną sankcją organizacyjną, której celem jest definitywne wykluczenie członka wspólnoty mieszkaniowej naruszającego istotne obowiązki. Ponieważ zaś członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej jest determinowane przez prawo odrębnej własności lokalu, osiągnięcie tego celu musi również zakładać – z konieczności – pozbawienie tego prawa. Pośrednio chodzi tutaj o ochronę interesów majątkowych wspólnoty mieszkaniowej i jej pozostałych członków. Zasadniczym celem stosowania tej instytucji, także w sytuacji, o której mowa w art. 16 ust. 1 *in principio* u.w.l., nie jest jednak uzyskanie zaspokojenia wymagalnej wierzytelności przysługującej wspólnocie mieszkaniowej wobec jej członka, tj. właściciela odrębnego lokalu. Jest to środek ochrony właścicieli lokali na wypadek konfliktów między nimi, które czyniłyby wspólne zamieszkiwanie w tym samym budynku utrudnionym, wręcz niemożliwym lub obciążonym zbyt dużym ryzykiem – w tym wypadku finansowym (ekonomicznym). Tolerowanie przez wspólnotę mieszkaniową stanu długotrwałej zaległości w zapłacie należnych opłat z tytułu administrowania nieruchomością wspólną przez jednego (niektórych) właścicieli lokali, bądź brak możliwości wyegzekwowania ww. kwot w postępowaniu egzekucyjnym oznaczałby bowiem w efekcie konieczność zwiększenia kosztów ponoszonych przez pozostałych właścicieli. Innymi słowy, musieliby oni *de facto* systematycznie pokrywać niedobory powstające w związku z takimi zaległościami. Stan faktyczny sprawy, na tle której została sformułowana niniejsza skarga konstytucyjna jest tego znakomitym przykładem: skarżący zalega z opłatami na rzecz wspólnoty od roku 1994, a zaległość sięga już                      zł, tj. ok. 40% wartości zajmowanego przezeń lokalu. W tym kontekście należy ponownie przypomnieć, że wspólnota gospodaruje zasadniczo wyłącznie środkami dostarczonymi przez właścicieli lokali tytułem ww. opłat, ewentualnie uzyskanymi jako pożytki z nieruchomości wspólnej, a ustawodawca nie zakłada prowadzenia przez nią bardziej stabilnej, długookresowej gospodarki finansowej. Wskazanie, że wspólnota mieszkaniowa powinna występować ze stosownymi środkami prawnymi

przeciwko właścicielom lokali opóźniającym się z uiszczeniem należnych opłat, nie rozwiązuje problemu – i to nie tylko w sytuacji, w której brak możliwości wyegzekwowania zasądzonych kwot. Stan permanencji sporów sądowych prowadzonych przeciwko członkom notorycznie niewykonującym podstawowych obowiązków czysto majątkowych, bez widoków na definitywne wyeliminowanie tego problemu, godzi nie tylko w poczucie konieczności przestrzegania prawa, ale może stawiać pod znakiem zapytania byt prawny samej wspólnoty mieszkaniowej.

7. Nie ulega wątpliwości, że rozwiązanie wprowadzone w art. 16 ust. 1 u.w.l. jest stosunkowo rygorystyczne. Ma ono jednak charakter *ultima ratio* i w taki też sposób jest traktowane w orzecznictwie sądowym (zob. wyrok SN z 16 czerwca 2009 r., sygn. akt V CSK 442/08; wyrok SA w Warszawie z 20 października 2006 r., sygn. akt VI ACa 353/06 oraz A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, komentarz do art. 16, uw. 5). Jakkolwiek treść art. 16 ust. 1 u.w.l. wzbudzała, przynajmniej w początkowym okresie funkcjonowania ustawy, pewne wątpliwości przedstawiciele doktryny (zob. zwłaszcza K. Hryćków, Licytacyjna sprzedaż lokalu w trybie przepisu art. 16 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali – uwagi krytyczne, „Rejent” 2000, nr 1, s. 140 i n.), dotychczasowa praktyka sądowa nie potwierdziła najpoważniejszych z nich. Zakwestionowany przepis jest stosowany rzadko, a sądy dysponują dostatecznie szerokim zakresem władzy dyskrecjonalnej, aby nie ferować na jego podstawie zbyt pochopnych wyroków, nieuzasadnionych zarówno od strony aksjologicznej, jak i funkcjonalnej. Ustawa pozostawia bowiem do oceny sądu orzekającego, czy zaległość jest długotrwała, podobnie jest z oceną zaistnienia wykroczeń przeciwko porządkowi domowemu w stopniu rażącym lub uporczywym. W literaturze wskazuje się, że pomocne może się okazać w tej mierze odwołanie się do regulaminu porządku domowego (jeśli w danej wspólnocie taki uchwalono), zwyczajów miejscowych i zasad współżycia społecznego (słuszności), zaś wyliczone w kwestionowanym przepisie „wykroczenia” muszą być na tyle poważne, że w świetle zasad współżycia społecznego przymusowa sprzedaż lokalu stanowić będzie odpowiednią i jedynie skuteczną na nie reakcją (zob. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, komentarz do art. 16, uw. 5). Konieczność funkcjonowania takiej sankcji jest jednak tym wyraźniejsza, że w razie wystąpienia pomiędzy poszczególnymi właścicielami poważnego konfliktu interesów, brak innej możliwości zniesienia przymusowej współwłasności nieruchomości wspólnej (np. jej podziału)

i zastąpienia zarządu sprawowanego przez wspólnotę mieszkaniową innym rozwiązaniem.

Teoretycznie rzecz biorąc, można rozważyć, czy przesłanka zgłoszenia żądania licytacyjnej sprzedaży lokalu określona w art. 16 ust. 1 *in principio* u.w.l. nie powinna być sformułowana w sposób bardziej precyzyjny (o czym wzmiankują niektórzy przedstawiciele doktryny; zob. także niżej, pkt II.3.10 stanowiska), czy możliwość zgłoszenia takiego żądania nie powinna zostać poprzedzona wystąpieniem innych jeszcze, dodatkowych zdarzeń (np. przeprowadzeniem bezskutecznej egzekucji) *etc.* Z uwagi na treść art. 66 ustawy z dnia 1 sierpnia 197 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643 ze zm.) i obowiązującą przed tym organem zasadę skargowości, kwestie te nie mogą być jednak przedmiotem niniejszego postępowania. Skarżący nie kwestionuje bowiem zgodności art. 16 ust. 1 u.w.l., w zakresie wskazanym na wstępie, z zasadą poprawnej legislacji zadekretowaną w art. 2 Konstytucji (jest zresztą wątpliwe, czy mógłby to uczynić bez powiązania tego przepisu z normami wyrażającymi określone prawa lub wolności konstytucyjne), ale – generalnie – podważa możliwość żądania egzekucyjnej sprzedaży lokalu ze względu na długotrwałe zaleganie z należnymi od właściciela opłatami.

8. Kwalifikacja żądania z art. 16 ust. 1 u.w.l. jako szczególnej sankcji organizacyjnej z tytułu naruszania istotnych obowiązków członka wspólnoty mieszkaniowej, uzasadnia jego zestawienie z przepisami przewidującymi zbliżone rozwiązania w innych typach zrzeszeń prywatnoprawnych. Także w tym kontekście okazuje się, że jakkolwiek jest to instrument stosunkowo restrykcyjny, to nie ma on charakteru wyjątkowego. Tytułem przykładu można wskazać możliwość żądania wyłączenia wspólnika ze spółki jawnej (art. 63 § 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych; Dz. U. Nr 94 poz. 1037 ze zm.; dalej: k.s.h.) lub spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (art. 266 i n. k.s.h.), tzw. sankcyjne umorzenie udziałów lub akcji (art. 199 i art. 359 k.s.h.), unieważnienie akcji lub świadectw tymczasowych (co istotne w analizowanym kontekście – również z powodu opóźnienia akcjonariusza we wniesieniu wkładu; art. 331 k.s.h.), wykluczenie lub wykreślenie członka ze spółdzielni (art. 24 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze; Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 ze zm.), *etc.* W polskiej i zagranicznej literaturze prawa korporacyjnego wskazuje się wręcz, że



funkcjonowanie tego typu instrumentów, umożliwiających rozwiązywanie konfliktów między współuprawnionymi (członkami, wspólnikami, akcjonariuszami) bez konieczności sięgania po środek ostateczny, jakim jest rozwiązanie (likwidacja) jednostki, stanowi przejaw racjonalności ustawodawcy, który, ważąc kolidujące ze sobą wartości, przedkłada interes większości (zbiorowości) nad interes indywidualny.

Sens omawianej instytucji uwidacznia w czytelny sposób art. 17<sup>10</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), który nakazuje stosować odpowiednio art. 16 u.w.l. do stosunków prawnych w spółdzielni mieszkaniowej. W braku tej regulacji, przy równoczesnej możliwości uzyskania praw do lokalu przez osobę nie będącą członkiem spółdzielni, korporacja byłaby praktycznie pozbawiona instrumentów sankcjonujących niewłaściwe postępowanie uprawnionego do lokalu. Warto w tym kontekście podkreślić, że za jedną ze słabości poprzednio obowiązującej regulacji instytucji odrębnej własności lokali uznawano brak dostatecznej ochrony właścicieli w razie konfliktów między nimi, które czyniły wspólne zamieszkiwanie w jednym budynku wręcz niemożliwym. Postulowano wówczas wprowadzenie sankcji polegającej na dopuszczalności konstytucyjnego pozbawienia przez sąd nielojalnego właściciela lokalu jego prawa, a w konsekwencji i jego eksmisji (zob. J. Ignatowicz [w:] *Rozprawy z prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Witolda Czachórskiego*, Warszawa 1985, s. 29 i n.).

9. Przytoczone wyżej względy przemawiają przede wszystkim przeciwko porównywaniu sytuacji prawnej wspólnoty mieszkaniowej, wobec której właściciel lokalu dopuszcza się długotrwałej zaległości w zapłacie należności związanych z zarządem nieruchomością wspólną, z sytuacją innych wierzycieli tej osoby. Jeżeli już doszukiwać się pewnych analogii, to kwestionowany przepis art. 16 ust. 1 *in principio* u.w.l. należałoby raczej zestawiać z regulacjami przewidującymi sankcje organizacyjne w postaci wykluczenia z korporacji z tytułu naruszenia istotnych obowiązków członkowskich. Ściśle rzecz biorąc, art. 64 ust. 2 Konstytucji należałoby więc uznać w tym kontekście za nieadekwatny wzorzec kontroli (zob. wątpliwości zgłoszone wyżej, w pkt II.2.4 stanowiska).

Także szerokie ujęcie wzorca kontroli z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji (zob. wyżej, pkt II.2.2 stanowiska), chociaż uchyla zarzut nieadekwatności, nie zmienia pozytywnej oceny zakwestionowanego przepisu i nie

pozwała – zdaniem Sejmu – obalić domniemania jego konstytucyjności. Jakkolwiek ingerencja w prawa wyłączne właściciela lokalu stanowi rozwiązanie rygorystyczne, to przy założeniu właściwej interpretacji art. 16 ust. 1 u.w.l. jest ono uzasadnione koniecznością ochrony interesów majątkowych samej wspólnoty mieszkaniowej i właścicieli pozostałych lokali. Są to wartości mieszczące się w katalogu wskazanym w art. 31 ust. 3 Konstytucji, zaś przy wazeniu sprzecznych interesów nie sposób nie wziąć pod uwagę faktu, iż kolizja dotyczy w tym aspekcie interesu indywidualnego oraz interesu całej zbiorowości (pozostałych właścicieli lokali). Jest to ochrona skierowana *pro futuro*, której celem jest zapewnienie prawidłowości funkcjonowania wspólnoty przez wykluczenie z niej nielojalnego członka, który nie wykonuje swoich podstawowych obowiązków czysto majątkowych. Ustawodawca nie dokonuje wprowadzenia swoistej „gradacji” środków, ale stosowanie aksjologii odwołującej się do zasady proporcjonalności jest niejako „wkomponowane” w treść zwrotów niedookreślonych użytych w kwestionowanym przepisie i możliwe w praktyce jego stosowania. W rezultacie, należy uznać, że kwestionowana regulacja spełnia przesłanki przydatności, konieczności i proporcjonalności *sensu stricto*.

W nawiązaniu do dotychczasowego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, według którego realność (efektywność) mechanizmów ochrony własności i innych praw majątkowych należy oceniać w całym kontekście normatywnym, w jakim funkcjonują badane przepisy nakazuje również zwrócić uwagę na fakt, iż członek wspólnoty, który nie zgadza się z uchwałami określającymi wysokość opłat pokrywających koszty zarządu nieruchomością wspólną albo nie akceptuje sposobu sprawowania tego zarządu, dysponuje odpowiednimi środkami prawnymi. Może szczególnie zaskarżyć taką uchwałę na podstawie art. 25 u.w.l. albo żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd (art. 26 u.w.l.). Ponownie, okoliczności faktyczne sprawy, na tle której wystąpiono ze skargą konstytucyjną, potwierdzają trafność decyzji ustawodawcy, wprowadzającego instrument o charakterze *ultima ratio* jako ostateczną sankcję wobec właściciela lokalu, który nie podporządkowuje się podejmowanym w tej mierze decyzjom, a równocześnie nie podejmuje dostępnych środków prawnych w celu ich ubezskutecznienia.

10. Na marginesie należy podkreślić, że w Sejmie prowadzone są prace legislacyjne (m.in.) nad zmianą stanu prawnego w analizowanym zakresie. Celem tych zmian nie jest jednakowoż uchylenie zakwestionowanego przepisu, ale jego

– nieistotne z punktu widzenia rozpatrywanej sprawy i podniesionych przez skarżącego zarzutów – doprecyzowanie, po części zaś – rozszerzenie możliwości występowania z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu także na pozostałych właścicieli lokali (członków wspólnoty mieszkaniowej). Zgodnie z art. 44 pkt 5 poselskiego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 5 kwietnia 2012 r. (druk sejmowy nr 517/VII kad.), przepis art. 16 ust. 1 u.w.l. miałby bowiem otrzymać brzmienie następujące: „Jeżeli właściciel lokalu zalega co najmniej za okres sześciu miesięcy z zapłatą należnych od niego opłat lub zaliczek lub wykracza w sposób rażący bądź uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, każdy właściciel lub wspólnota mieszkaniowa mogą żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości”.

11. Reasumując, należy uznać, że art. 16 ust. 1 u.w.l. **jest zgodny** z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

MAŁGORZATA KUCYLIŃSKA

MAŁGORZATA KUCYLIŃSKA