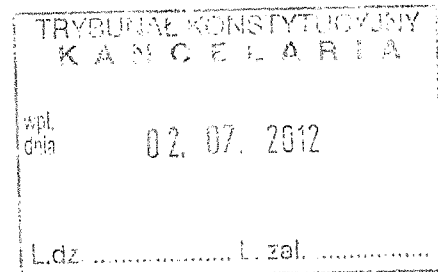




Warszawa, dnia 29 czerwca 2012 r.

PG VIII TK 35/12

(SK 12/12)



TRYBUNAŁ KONSTYTUCYJNY

W związku ze skargą konstytucyjną E G o stwierdzenie niezgodności 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.) z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej

- na podstawie art. 27 pkt 5 w związku z art. 33 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643 ze zm.) -

przedstawiam następujące stanowisko:

- 1) 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.) w zakresie, w jakim uprawnia wspólnotę mieszkaniową do żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości z powodu długotrwałego zalegania przez właściciela lokalu z zapłatą należnych od niego opłat, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej;

2) postępowanie dotyczące badania art. 16 ust. 1 ustawy wymienionej w pkt 1 w pozostałym zakresie podlega umorzeniu na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.

UZASADNIENIE

W skardze konstytucyjnej E G zarzucił, 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.); dalej jako „ustawa”, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Skarga została wniesiona na tle następującego stanu faktycznego.

Wspólnota Mieszkaniowa w M wytoczyła powództwo przeciwko E G o zezwolenie na sprzedaż lokalu mieszkalnego, którego właścicielem jest pozwany, w trybie art. 16 ust. 1 ustawy. Pozew został oparty na twierdzeniu, że E G długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat.

Sąd Okręgowy w T, wyrokiem z dnia listopada 2009 r., powództwo oddalił. Na skutek apelacji strony powodowej, Sąd Apelacyjny w R, wyrokiem z dnia czerwca 2010 r., uchylił wyrok sądu pierwszej instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy w T, w wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy, uwzględniając powództwo, zezwolił Wspólnocie Mieszkaniowej na sprzedaż w trybie licytacji lokalu mieszkalnego stanowiącego własność powoda. Wniesiona przez niego od tego wyroku apelacja, została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w R z dnia września 2011 r.

Zdaniem Skarżącego, art. 16 ust. 1 ustawy narusza zasadę równej ochrony własności i praw majątkowych (art. 64 ust. 2 Konstytucji), w powiązaniu z zasadą proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji).

Uzasadniając zarzuty niekonstytucyjności, E G wskazał, że art. 16 ust. 1 ustawy był już przedmiotem pytania prawnego, które Trybunałowi Konstytucyjnemu przedstawił Sąd Rejonowy w Grudziądzu. Postępowanie w tej sprawie zostało umorzone przez Trybunał Konstytucyjny, postanowieniem z dnia 21 września 2010 r. (sygn. akt P 21/10, OTK ZU nr 7/A/2010, poz. 71), ze względu na cofnięcie pytania prawnego. Skarżący stwierdził, że „podtrzymuje” zarzuty sformułowane pod adresem zakwestionowanego przepisu przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu, a także stanowisko, które w tej sprawie zostało zajęte przez Prokuratora Generalnego w piśmie z dnia 6 lipca 2010 r., i obszernie odwołał się do poglądów w nim wyrażonych.

Artykuł 16 ustawy, w skład którego wchodzi zakwestionowany skargą konstytucyjną przepis ust. 1, ma następujące brzmienie:

„1. 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.

2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.”.

W przytoczonym art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali zostało zamieszczone uregulowanie, które pozwala wspólnocie mieszkaniowej na uzyskanie orzeczenia sądowego uprawniającego do sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Roszczenie przyznane wspólnocie mieszkaniowej o nakazanie sprzedaży, służy z następujących przyczyn:

- 1) długotrwałego zalegania przez właściciela lokalu z zapłatą należnych od niego opłat,
- 2) wykraczania przez właściciela lokalu w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
- 3) czynienia uciążliwym, przez niewłaściwe zachowanie właściciela lokalu, korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej.

Przed merytoryczną oceną zarzutów Skarżącego, należy odnieść się do kwestii formalnej, dotyczącej przedmiotu kontroli.

W *petitum* skargi konstytucyjnej jako jej przedmiot wskazano cały art. 16 ust. 1 ustawy. Taki sposób ujęcia przez E G przedmiotu badania budzi wątpliwości.

Podkreślić należy, że dopuszczalność merytorycznego rozpatrzenia skargi konstytucyjnej, jako subsydiarnego i nadzwyczajnego środka ochrony konstytucyjnych praw lub wolności, wymaga spełnienia szeregu przesłanek zawartych w art. 79 ust. 1 Konstytucji, a sprecyzowanych w ustawie o Trybunale Konstytucyjnym. Zarówno art. 79 ust. 1 Konstytucji, jak i art. 47 ust. 1 pkt 1 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym wymagają, aby przedmiotem skargi uczyniono przepis, na podstawie którego sąd lub organ administracji orzekł ostatecznie o konstytucyjnych wolnościach, prawach bądź obowiązkach skarżącego.

W wyroku z dnia 18 października 2011 r. (sygn. akt SK 39/09, OTK ZU nr 8/A/2011, poz. 84) Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „[p]rzy tym chodzi tu nie tyle o przepis *expressis verbis* wskazany w orzeczeniu kształtującym prawa i obowiązki skarżącego, ale o przepis lub fragment przepisu, który rzeczywiście stanowił podstawę konkretnego rozstrzygnięcia. Innymi słowy, autor skargi powinien wykazać istnienie związku pomiędzy podstawą normatywną rozstrzygnięcia sądu lub organu administracji publicznej a treścią tego rozstrzygnięcia dotyczącego jego konstytucyjnych praw lub wolności (por.

np. postanowienia TK z: 11 grudnia 2006 r., sygn. SK 17/06, OTK ZU nr 11/A/2006, poz. 175; 24 czerwca 2009 r., sygn. Ts87/07, OTK ZU nr 4/B/2009, poz. 230 i 10 marca 2010 r., sygn. Ts 198/08, OTK ZU nr 2/B/2010, poz. 97).”

Postawą ostatecznego rozstrzygnięcia w sprawie Skarżącego był wyrok Sądu Apelacyjnego w R z dnia września 2011 r. oddalający apelację. Z tego wyroku, jak również z wyroku sądu pierwszej instancji, wynika, że do orzeczenia o przymusowej sprzedaży lokalu stanowiącego własność E G doszło z uwagi na wystąpienie przesłanki sprzedaży licytacyjnej, polegającej na długotrwałym zaleganiu z zapłatą należnych od niego opłat. Zakresem kontroli może zatem zostać objęty przepis ograniczony do tej przyczyny sprzedaży. Oznacza to, że postępowanie w pozostałym zakresie podlega umorzeniu na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.

W konsekwencji, przedmiotem kontroli w rozpoznawanej skardze konstytucyjnej jest art. 16 ust. 1 ustawy w zakresie, w jakim uprawnia wspólnotę mieszkaniową do żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości z powodu długotrwałego zalegania przez właściciela lokalu z zapłatą należnych od niego opłat.

Poddanie zaskarżonego przepisu, we wskazanym zakresie, merytorycznej ocenie wymaga uprzedniego przedstawienia zarówno praw i obowiązków właścicieli lokali, jak i wspólnoty mieszkaniowej, uregulowanych w ustawie o własności lokali.

Prawo własności lokalu jest prawem integralnie związanym z udziałem w nieruchomości wspólnej, co łączy się z przyznaniem właścicielom lokali prawa do współkorzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem (art. 12 ust. 1 ustawy). Jednocześnie właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (odpowiednio do posiadanych udziałów), gdy pożytki

i inne przychody z nieruchomości wspólnej nie pokrywają wydatków związanych z jej utrzymaniem (art. 12 ust. 2 ustawy). Właściciel lokalu zobowiązany jest – przede wszystkim – do ponoszenia wydatków związanych z własnym lokalem oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1 ustawy). Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się m.in. wydatki na remonty, bieżącą konserwację, utrzymanie porządku i czystości a także na wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 ustawy).

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ustawy). Ponadto każdy właściciel – w części odpowiadającej udziałowi w nieruchomości wspólnej – odpowiada za zobowiązania dotyczące tej nieruchomości.

Z kolei, zadaniem wspólnoty mieszkaniowej, którą tworzy ogół właścicieli, jest sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 i nast. ustawy). Wspólnota mieszkaniowa odpowiada – bez ograniczeń – za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej (art. 17 ustawy). Sprawami wspólnoty mieszkaniowej kieruje zarząd i reprezentuje ją na zewnątrz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, w przypadkach gdy ustawa o własności lokali przewiduje ustanowienie zarządu (art. 21 ust. 1 w związku z art. 19 i art. 20 ust. 1 ustawy). Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie (art. 22 ust. 1 ustawy). Do tego rodzaju czynności należy prawo żądania od właścicieli lokali uiszczenia przypadającej na nich części kosztów zarządu nieruchomością i, tym samym, prawo (i obowiązek) podjęcia czynności zmierzających do egzekucji należnych opłat od właścicieli lokali (art. 15 ust. 2 ustawy).

Natomiast do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do

zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 2 ustawy). Czynnością tego rodzaju jest m.in. wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy. Zarządowi przysługuje prawo wnioskowania o wyrażenie przez właścicieli zgody na wystąpienie do sądu z pozwem o orzeczenie przymusowej sprzedaży lokalu w trybie przepisów o licytacji, a po wyrażeniu przez nich zgody, prawo i obowiązek podjęcia czynności zmierzających do pozbawienia własności lokalu (art. 22 ust. 3 pkt 7 w związku z art. 16 ust. 1 ustawy).

Z przedstawionej regulacji wynika, że ustawodawca przyznał zarządowi samodzielne prawo do podjęcia czynności zmierzających do egzekucji należnych opłat od właściciela lokalu i jednocześnie przyznał prawo do podjęcia czynności zmierzających do pozbawienia własności lokalu, po uprzednim uzyskaniu zgody wspólnoty mieszkaniowej, także w przypadku gdy właściciel lokalu długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat.

Zatem ustawodawca równolegle traktuje roszczenie o zapłatę należnych opłat i roszczenie o sprzedaż lokalu z powodu długotrwałego zalegania z nimi. Oznacza to, że skorzystanie z żądania o przymusową sprzedaż lokalu nie musi być poprzedzane przeprowadzeniem nieskutecznej egzekucji omawianych świadczeń pieniężnych. Wystarczy bowiem, że zaległość z uiszczaniem opłat ma charakter długotrwały, aby podstawa żądania sprzedaży lokalu została spełniona. Inaczej mówiąc, od wyczerpania drogi egzekucji świadczeń pieniężnych nie zależy prawo domagania się sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

Wstępnie zatem można przyjąć, że żądanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji ma służyć – przede wszystkim – innemu celowi, aniżeli wyegzekwowaniu należnych opłat od właściciela lokalu, skoro istnieje inna procedura prawna służąca bezpośrednio wyegzekwowaniu tej należności. Jednakże, z toku prac parlamentarnych wynika, że celem tym nie jest wykluczenie właściciela lokalu ze wspólnoty mieszkaniowej, tak jak

w przypadku, gdy podstawą żądania sprzedaży lokalu jest wykroczenie w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu bądź gdy niewłaściwe zachowanie właściciela lokalu czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, które to podstawy, jak już była o tym mowa, także wskazane zostały w art. 16 ust. 1 ustawy lokali.

Przymusowa sprzedaż lokalu mieszkalnego – w zamiarze ustawodawcy – ma w istocie służyć wyegzekwowaniu należnych opłat z ceny uzyskanej w drodze jego licytacji, a więc z pominięciem innych sposobów egzekucji (*vide* – sprawozdanie stenograficzne z 23. posiedzenia Senatu w dniu 1 czerwca 1994 r.).

Przystępując do oceny przedstawionej regulacji w aspekcie zgodności z zasadą równej ochrony praw majątkowych w powiązaniu z zasadą proporcjonalności (art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji), wstępnie zauważyć należy, iż zasada równej ochrony praw majątkowych jest konkretyzacją ogólnej zasady równości (art. 32 Konstytucji). Dlatego też przy ustalaniu treści art. 64 ust. 2 Konstytucji właściwy jest przyjęty w doktrynie i orzecznictwie, sposób rozumienia zasady równości.

Przede wszystkim należy rozważyć, czy na gruncie celu i treści przepisu, w którym zawarta została kontrolowana norma, a także innych przepisów ustawy, można wskazać istotną cechę wspólną uzasadniającą równe traktowanie podmiotów prawa.

Dla wskazania tej cechy niezbędną jest analiza całości art. 16 ust. 1 ustawy, mimo że przepis ten podlega jedynie kontroli zakresowej.

Jak już wskazano, z przepisu art. 16 ust. 1 ustawy wynika, że wspólnota mieszkaniowa może żądać sprzedaży lokalu, w przypadku gdy właściciel lokalu:

- 1) zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat,
- 2) wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,

3) przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Brzmienie art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali wskazuje, że każdy z wymienionych przypadków może stanowić samodzielną podstawę do żądania przez wspólnotę mieszkaniową sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Jednakże podstawa roszczenia wskazana w pkt 1 istotnie różni się swoim charakterem od podstaw wymienionych w pkt 2 i 3.

O ile rażące i uporczywe wykroczenie przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu oraz niewłaściwe zachowanie właściciela lokalu utrudniające innym właścicielom korzystanie z ich lokali pozostaje w adekwatnym związku z roszczeniem o sprzedaż lokalu, gdyż jego realizacja spowoduje wykluczenie właściciela ze wspólnoty mieszkaniowej (pozostawiając poza oceną inne aspekty konstytucyjności tej regulacji), o tyle brak takiego związku występuje w przypadku długotrwałego zalegania z zapłatą należnych opłat.

Ustawodawca posłużył się więc przyznaniem wspólnotie mieszkaniowej tego samego roszczenia (jakim jest żądanie przymusowej sprzedaży lokalu), chociaż podstawy do wystąpienia z nim są diametralnie różne.

Nie można zatem na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy, w którym zawarta jest kontrolowana norma, wskazać istotnej cechy wspólnej uzasadniającej jednakowe traktowanie właścicieli lokali wykraczających (w ogólnym ujęciu) przeciwko porządkowi domowemu i właścicieli lokali długotrwanie zalegających z zapłatą należnych opłat. Tym samym, te dwie różniące się grupy osób powinien ustawodawca potraktować odmiennie, z zachowaniem adekwatności pomiędzy roszczeniem a jego podstawą.

Dochowanie zasady równości, także w aspekcie równej ochrony praw majątkowych, wyraża się nie tylko w tym, że ustawodawca nie powinien różnicować sytuacji prawnej podmiotów podobnych pozostających w takiej

samej sytuacji faktycznej (*vide* – wyrok z dnia 26 marca 2007 r., sygn. K 29/06, OTK ZU Nr 3/A/2007, poz. 30), ale jej dochowanie wyraża się również w tym, że podmioty nie pozostające w takiej samej sytuacji faktycznej ustawodawca może i powinien traktować odmiennie (*vide* – wyrok z dnia 20 grudnia 2007 r., sygn. akt P 39/06, OTK ZU nr 11/A/2007, poz. 161). W wyroku z dnia 25 listopada 2010 r. (sygn. akt K 27/09, OTK ZU nr 9/A/2010, poz. 109) Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „jednocześnie z zasady równego traktowania wynika dyrektywa różnego traktowania podmiotów różnych (...)”.

Tymczasem przez jednakowe potraktowanie obu wskazanych grup właścicieli, ustawodawca doprowadził do przekroczenia proporcji pomiędzy stopniem ingerencji w prawo własności a rangą interesu publicznego, który ma podlegać ochronie, a zatem do naruszenia zasady proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji).

Zasada proporcjonalności oparta jest bowiem na adekwatności celu i środka użytego do jego osiągnięcia. Oznacza to, że spośród możliwych środków oddziaływania należy wybierać środki skuteczne dla osiągnięcia założonych celów, a zarazem jak najmniej uciążliwe dla podmiotów, wobec których mają być zastosowane lub dolegliwe w stopniu nie większym niż to jest niezbędne dla osiągnięcia założonego celu (*vide* – wyrok z dnia 14 czerwca 2004 r., sygn. akt SK 21/03, OTK ZU nr 6/A/2004, poz. 56).

Zgodnie z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego, jeżeli osiągnięcie przez ustawodawcę zamierzonego celu jest możliwe przy użyciu środka mniej dolegliwego, pociągającego za sobą mniejsze ograniczenia praw i wolności, to użycie przez ustawodawcę środka znacznie bardziej uciążliwego, prowadzącego do znacznego ograniczenia praw i wolności, wykracza poza to, co jest konieczne w demokratycznym państwie, a tym samym narusza konstytucyjną zasadę proporcjonalności (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 26 marca 2007 r., sygn. akt K 29/06, OTK ZU nr 3/A/2007, poz. 30; z dnia 11 maja 1999

r. sygn. akt K. 13/98, OTK ZU nr 4/1999, poz. 74 oraz z dnia 29 czerwca 2001 r., sygn. akt K 23/00, OTK ZU nr 5/2001, poz. 124).

Jak wcześniej wskazano, podstawowym celem zarządu działającego w imieniu wspólnoty mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomością wspólną. Dla prawidłowego nią zarządzania niezbędne są środki finansowe. Przyznanie wspólnocie mieszkaniowej instrumentów prawnych umożliwiających egzekucję należnych od właścicieli opłat leży w interesie wszystkich właścicieli tworzących wspólnotę, a więc ingerencja w prawa majątkowe zalegającego z opłatami właściciela lokalu usprawiedliwiona jest koniecznością ochrony praw innych osób, o której mowa w art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Zauważyć przy tym należy, iż konstytucyjne ograniczenia praw i wolności zawarte w art. 31 ust. 3 Konstytucji dotyczą wszystkich kategorii praw i wolności, nawet wówczas, gdy przepis będący podstawą wolności lub prawa wskazuje poszczególne przesłanki jej ograniczenia, jak to ma miejsce w przypadku dopuszczalności ograniczania prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji).

Przesłanki ograniczania prawa własności, zawarte w art. 64 ust. 3 Konstytucji, sprowadzone zostały jedynie do wskazania przesłanki formalnej (wymóg regulacji ustawowej) oraz określenia maksymalnej granicy interwencji w to prawo (zakaz naruszania istoty praw własności), a więc nie wskazano w nim wartości i dóbr, których ochrona przemawia za dopuszczalną ingerencją w prawa właściciela. Dlatego też – zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunał Konstytucyjnego – przy badaniu dopuszczalności ograniczeń prawa własności art. 31 ust. 3 Konstytucji spełnia podstawową rolę, zaś art. 64 ust. 3 Konstytucji traktować należy jako potwierdzenie, że prawo własności nie jest prawem absolutnym.

Z przedstawionej regulacji wynika, że dla realizacji celu, jakim jest majątkowa ochrona właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową przed właścicielem lokalu długotrwale zalegającym z zapłatą należnych opłat,

ustawodawca, w zaskarżonym art. 16 ust. 1 ustawy, przewidział możliwość zastosowania środka (jakim jest sprzedaż lokalu w drodze licytacji), który jest nadmiernie dolegliwy i nie jest niezbędny do osiągnięcia tego celu. O nadmiernej dolegliwości decyduje rodzaj dobra, którego wprost dotyczy ingerencja, a zwłaszcza, gdy uwzględni się treść ust. 2 art. 16 ustawy. Przepis ten stanowi, że właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Z kolei o tym, że zastosowany środek nie jest niezbędny decyduje możliwość dochodzenia zaległych opłat (nawet długotrwałych) na zasadach ogólnych bądź w trybie przewidzianym w art. 15 ust. 2 ustawy. Dochodzenie roszczeń z tego tytułu i w tym trybie jest mniej uciążliwym środkiem nie tylko dla dłużnika (właściciela lokalu), z uwagi na możliwość zastosowania wobec niego innych sposobów egzekucji aniżeli tylko z nieruchomości, ale także z punktu widzenia wierzyciela (wspólnoty mieszkaniowej).

Warto także zaznaczyć, że literaturze podnoszony jest argument, że „występowanie na drogę procesu o nakazanie sprzedaży lokalu tylko z przyczyn zalegania przez właściciela lokalu z zapłatą należnych od niego opłat jest działaniem mało racjonalnym z punktu widzenia interesów i celów, którym służy ten przepis. Wystarczy bowiem determinacja w egzekwowaniu uzyskanych tytułów zasądzających należności na rzecz wspólnoty” (R. Dziczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, LexisNexis, Warszawa 2010, str. 144).

Realizacją roszczenia o przymusową sprzedaż lokalu wspólnota mieszkaniowa doprowadzi tylko do wykluczenia właściciela ze wspólnoty, natomiast dla zaspokojenia swoich roszczeń majątkowych wspólnota musi uczestniczyć w dalszym postępowaniu egzekucyjnym.

Wskazując na nadmierną (nieproporcjonalną) ingerencję ustawodawcy w prawo własności, należy odwołać się również do art. 799 § 1 zdanie 2 k.p.c.,

według którego wierzyciel powinien zastosować, spośród kilku sposobów egzekucji, sposób najmniej uciążliwy dla dłużnika.

Przepis ten ma na celu ochronę dłużnika przed dominującą pozycją wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym, któremu służy prawo wykorzystania wszelkich dozwolonych metod i środków służących do realizacji tytułu wykonawczego (np. może żądać przeprowadzenia egzekucji z wynagrodzenia za pracę dłużnika, z jego ruchomości, z przysługujących mu wierzytelności). Wprawdzie dłużnik nie jest uprawniony do domagania przeprowadzenia egzekucji w inny sposób aniżeli wskazany przez wierzyciela, to „[j]eżeli jednak dłużnik wykaże, iż poniósł szkodę wskutek prowadzenia egzekucji z naruszeniem zasad postępowania określonych w art. 799 K.p.c., może domagać się od wierzyciela stosownego odszkodowania” (Komentarz do art. 799 K.p.c. [w:] Z. Szczurek i inni, *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Currenda 2005).

Ponadto przyjmuje się, że wierzyciel powinien spośród wszystkich sposobów egzekucji przewidzianych prawem wskazywać przede wszystkim te, które służą egzekucji danego świadczenia wynikającego z tytułu wykonawczego.

W sytuacji, gdy sam ustawodawca wyznacza sposób egzekucji – jak to ma miejsce w omawianej sprawie („sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości”) – dłużnik (właściciel lokalu) nie może wobec wierzyciela (wspólnoty mieszkaniowej) podnosić zarzutu nadmiernej uciążliwości egzekucji, domagając się odszkodowania za wynikłą z tego powodu szkodę.

Zwrócić należy uwagę na jeszcze jeden aspekt przyznania wspólnocie mieszkaniowej prawa do żądania sprzedaży lokalu.

Zgodnie z postanowieniem z dnia 10 grudnia 2004 r. Sądu Najwyższego, sygn. akt III CK 55/04, „wspólnota mieszkaniowa może nabywać majątek (...) na swoją rzecz, a nie tylko na rzecz właścicieli lokali będących jej członkami”

(OSNC 2005/12/212). Z kolei, w dniu 21 grudnia 2007 r. Sąd Najwyższy podjął uchwałę (sygn. akt III CZP 65/07), że „[w]spólnota mieszkaniowa, działając w ramach przysługującej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku” i nadał jej moc zasady prawnej (OSNC 2008/7-8/69).

Przy czym sprawa, w której Sąd Najwyższy wydał postanowienie z dnia 10 grudnia 2004 r., dotyczyła wniosku wspólnoty mieszkaniowej o przybicie nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, która to wspólnota wcześniej w imieniu własnym (z pominięciem zgody właścicieli lokali) wniosła o sprzedaż lokalu w drodze licytacji.

Przykład ten wskazuje, że celem żądania przez wspólnoty sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze licytacji, z powodu długotrwałego zalegania z należnymi opłatami, może być nie tylko egzekucja świadczeń z tego tytułu, dla prawidłowego wykonywania zarządu nieruchomością wspólną, ale interes własny wspólnoty w nabywaniu lokalu w drodze licytacji, przy uwzględnieniu treści powołanej uchwały Sądu Najwyższego.

Reasumując, uznać należy, iż art. 16 ust. 1 ustawy, w zakresie, w jakim uprawnia wspólnotę mieszkaniową do żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości z powodu długotrwałego zalegania przez właściciela lokalu z zapłatą należnych od niego opłat, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Dodatkowo podnieść należy, iż ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) zawiera w art. 17¹⁰ analogiczną regulację jak w art. 16 ustawy o własności lokali i odsyła do odpowiedniego stosowania tego przepisu. Przy czym, prawo żądania przymusowej sprzedaży lokalu mieszkalnego przysługuje zarządowi spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

Zatem, gdyby Trybunał Konstytucyjny orzekł o niekonstytucyjności przepisu zaskarżonego w tej sprawie, wyrok ten znajdzie swoje odniesienie do treści art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przewodniczący
Prof. dr hab. s. n. Andrzej Góralczyk
Prof. dr hab. s. n. Andrzej Góralczyk
Zastępca Przewodniczącego