

Studia PRAWNICZE

Zeszyt 2 (198) 2014
Warszawa 2014

Aleksandra Sikorska-Lewandowska ■

PRZESŁANKI ORAZ TRYB POZBAWIENIA WŁAŚCICIELA PRAWA DO LOKALU W PRAWIE POLSKIM I NIEMIECKIM

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹ zawiera w art. 16 unormowanie, na podstawie którego wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Wcześniej obowiązujące Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali² nie zawierało analogicznej regulacji.

W uzasadnieniu rządowego projektu³ ustawy o własności lokali, żądanie sprzedaży lokalu właściciela zalegającego z zapłatą, uchwalane przez zebranie właścicieli, określono jako nową sankcję. Uznano bowiem, że brak w dotychczasowych przepisach takiej regulacji stanowił lukę, którą należało uzupełnić.⁴

W prawie niemieckim obowiązuje ustawa z dnia 15 marca 1951 r. o własności mieszkań i o stałym prawie do mieszkania⁵, która zawiera regulację będącą pierwowzorem polskich rozwiązań legislacyjnych.⁶ Analiza przepisów prawa

¹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. 2000 Nr 80, poz. 903, dalej jako u.w.l.

² Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. RP nr 94, poz. 848).

³ Rządowy projekt ustawy o własności lokali wraz z uzasadnieniem, KPP 1993, z. 4, s. 571–580.

⁴ J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 67.

⁵ *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*, BGBI. I S. 175, ze zm., dalej jako WEG.

⁶ Świadczy o tym układ przepisów i podobieństwo projektowanych rozwią-

obcego oraz kierunków jego wykładni może być pomocna dla interpretacji polskich rozwiązań prawnych.

Konstrukcja prawna żądania

Art. 16 u.w.l. przewiduje wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową, w trybie procesu, z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Przesłanki tego żądania zostały ściśle sprecyzowane w ustawie. Wniesienie pozwu musi być poprzedzone podjęciem uchwały przez właścicieli lokali. Większość doktryny uznaje, że jest to prawo podmiotowe przysługujące wspólnocie mieszkaniowej, a więc uprawnienie,⁷ lecz wyrażono także pogląd, zgodnie z którym jest to skarga wywodząca się z regulacji prawa rzymskiego.⁸ Żądanie dotyczy sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c., bywa nazywane powództwem o wykluczenie ze wspólnoty.⁹ Żądanie to dotyczy tylko lokali wyodrębnionych, nie może być kierowane wobec właściciela lokali niewyodrębnionych.¹⁰ Może dotyczyć także lokali użytkowych, ustawodawca nie wprowadził ograniczenia do lokali mieszkalnych, a także spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, z mocy art. 17¹⁰ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych¹¹.

W prawie niemieckim § 18 WEG przewiduje żądanie zbycia własności mieszkania, które jest uznawane za roszczenie.¹² Tryb postępowania jest określony ustawowo. Zbycie lokalu odbywa się w trybie egzekucji przymusowej zgodnie z przepisami ustawy o licytacji przymusowej i zarządzie przymusowym.¹³ Przed

zań, przy czym niektóre z nich nie znalazły się ostatecznie w treści uchwalonej polskiej ustawy.

⁷ E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2012, s. 280, R. Dzięczek, *Własność lokali, komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2012, s. 153.

⁸ E. Drozd, *Prawa i obowiązki właścicieli lokali*, Rejent 1995, nr 3, s. 22.

⁹ E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, s. 281.

¹⁰ Wyrok SN z dn. 16.06.2009, V CSK 442/08, LEX nr 602338.

¹¹ Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, t.j. Dz. U. 2013, poz. 1222. Przepis art. 17¹⁰ dodany ustawą z dnia 19 grudnia 2002 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058).

¹² G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, Köln 2008, s. 321.

¹³ Sposób wykonania wyroku jest określony w art. 19 WEG, który został znowelizowany ustawą z dnia 26 marca 2007 r., która weszła w życie 01.07.2007 r. (Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, BGB 2007, nr 11).

skierowaniem sprawy do sądu wymagane jest podjęcie uchwały w tej sprawie większością głosów właścicieli lokali.

W obydwu reżimach prawnych konstrukcyjnie żądania te są podobne, gdyż wymagają wniesienia powództwa, rozstrzygnięcie podejmuje sąd na wniosek pozostałych właścicieli (wspólnoty mieszkaniowej), a wykonanie wyroku, czyli zbycie lokalu odbywa się w trybie przepisów o licytacji publicznej.

Należy podkreślić, że zarówno w prawie polskim, jak i niemieckim, prawo własności jest najsilniejszym prawem rzeczowym i podlega ochronie, a omawiana regulacja, jako stanowiąca ingerencję w to prawo, budziła wątpliwości co do jej zgodności z konstytucją. W doktrynie niemieckiej wskazano, że ze względu na rozliczne możliwości obrony prawnej regulacja ta nie narusza art. 14 Ustawy Zasadniczej,¹⁴ oraz że prawo przyznane wspólnocie stanowi dopuszczalną ingerencję w treść prawa własności.¹⁵ Podkreślono także, że regulacja ta jest skorelowana z pozostałymi przepisami ustawy o własności mieszkań i o stałym prawie do mieszkania.¹⁶

W Polsce Trybunał Konstytucyjny w dniu 29 lipca 2013 roku wydał wyrok,¹⁷ w którym orzekł o zgodności przepisu art. 16 ust. 1 u.w.l. z konstytucją.¹⁸ Trybunał Konstytucyjny, po rozważeniu konstrukcji i funkcji społeczno-gospodarczej instytucji prawa własności lokalu, rozumianej jako wiązka ściśle związanych uprawnień do całej nieruchomości, w której doszło do wyodrębnienia lokalu na własność, stwierdził, że art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi rozwiązanie przydatne dla realizacji założonego celu i znajduje uzasadnienie w wartościach wymienionych w art. 31 ust. 3 konstytucji. Ochronie podlegają prawa i interesy innych osób, tj. pozostałych właścicieli lokali w danej nieruchomości. Trybunał podkreślił, że chroniony jest również porządek publiczny, gdyż samo sankcjonowanie przez ustawodawcę naruszeń ustawowych obowiązków mobilizuje właścicieli lokali do ich wykonywania.¹⁹

Ustawa ta nadała wspólnocie mieszkaniowej częściową zdolność prawną.

¹⁴ W. Lüke, [w:] L. Briesemeister, W. Gottschalg, W. Lüke, H. P. Mansel, *Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar*, Monachium 2005, s. 418.

¹⁵ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 305.

¹⁶ § 12 WEG zawiera podstawę prawną dla wprowadzenia we wspólnocie w drodze umowy zasady, że właściciel mieszkania musi uzyskać zgodę pozostałych właścicieli mieszkań lub osoby trzeciej na zbycie swego lokalu. Stanowi to instrument swoistej weryfikacji przez dotychczasowych właścicieli osoby zainteresowanej nabyciem lokalu (wejściem do wspólnoty).

¹⁷ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dn. 29 lipca 2013 r., sygn. SK 12/12, Dz. U. 2013 poz. 1006.

¹⁸ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz. U. Nr 78, poz. 483.

¹⁹ Z uzasadnienia wyroku TK z dn. 29 lipca 2013 r., sygn. SK 12/12, Dz. U. 2013, poz. 1006.

Wyjątkowość uprawnień

W polskim prawie powództwo o pozbawienie prawa własności lokalu jest charakteryzowane w doktrynie jako środek ostateczny, wyjątkowy.²⁰ Wskazano, że art. 16 ust. 1 u.w.l. jest przepisem dość drastycznym, rygorystycznym, skutkującym ostrymi sankcjami i daleko idącymi konsekwencjami wobec ingerowania w prawo własności.²¹ Jego zastosowanie powinno być uzasadnione brakiem innych rozwiązań prawnych lub ich bezskutecznością. Jest to środek prawny o tak poważnych konsekwencjach, że jego zastosowanie wymaga stwierdzenia występowania wyjątkowej sytuacji, ściśle określonej przepisami ustawy. Wyjątkowość tego żądania wiąże się z tym, że chodzi o prawo własności, które jest najsilniejszym prawem rzeczowym. W orzecznictwie wskazano, że stosowanie art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi ostateczną ochronę innych uprawnionych podmiotów, tj. właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, przed uporczywym, niesumiennym postępowaniem innego członka wspólnoty, naruszającym z kolei ich wspólny interes.²² Jednakże traktowanie tego środka jako ostateczności nie oznacza konieczności kierowania wcześniejszych powództw na drogę sądową.²³

W doktrynie niemieckiej podobnie przyjmuje się, że żądanie pozbawienia własności lokalu należy traktować jako środek ostateczny, możliwy do zastosowania dopiero po wyczerpaniu wszelkich innych rozwiązań i uprzednim wezwaniu właściciela lokalu.²⁴ Zwraca się uwagę na szczególne znaczenie odrębnej własności lokalu. Żądanie zbycia lokalu określono jako najdalej idącą możliwą ingerencję w prawo własności.²⁵ Ten środek prawny jest traktowany jako wyjątkowy, wymagający przestrzegania ustawowo określonej procedury oraz zaistnienia określonych okoliczności, które umożliwiają jego zastosowanie.

Cel żądania

Celem żądania przymusowej sprzedaży lokalu zawartego w art. 16 u.w.l. jest doprowadzenie do wyeliminowania ze wspólnoty mieszkaniowej właściciela

²⁰ J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 69.

²¹ E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, s. 280.

²² Wyrok SN z dn. 26.02.2013 r., I CSK 480/12, LEX nr 1314467; Wyrok SA w Katowicach z dn. 27.12.2012 r., I ACa 407/12, LEX nr 1236341.

²³ E. Drozd, *Prawa i obowiązki...*, s. 21.

²⁴ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 305; E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz. Kommentar*, München 2007.

²⁵ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 350.

lokalu, którego zachowanie przeszkadza właścicielom innych lokali, lub zagraża interesom wspólnoty.²⁶ Nabywca lokalu staje się nowym członkiem wspólnoty. Uregulowanie to stanowi sankcję wobec członka wspólnoty, który nie realizuje swych zobowiązań związanych z członkostwem,²⁷ jest to swojego rodzaju kara za niełojalne postępowanie wobec wspólnoty mieszkaniowej.²⁸

Eliminacja właściciela, którego postępowanie utrudnia funkcjonowanie we wspólnocie mieszkaniowej, jest podyktowana ochroną pozostałych właścicieli lokali.²⁹ Ustawodawca uznał, że w sytuacji współwłasności przymusowej nieruchomości wspólnej, która istnieje z mocy prawa ze względu na to, że udział w nieruchomości wspólnej stanowi prawo związane z odrębną własnością lokalu, koniecznym jest ustanowienie instrumentu, umożliwiającego wspólnocie mieszkaniowej skuteczną obronę przed właścicielem działającym na szkodę pozostałych właścicieli. Żądanie dotyczy osoby właściciela, zmiana właściciela lokalu niweczy uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej.³⁰ Jeśli więc mocą czynności prawnej lokal zostanie sprzedany lub darowany, albo jeśli dojdzie do spadkobrania, wówczas nie ma podstawy prawnej do kierowania żądania przeciwko nowemu właścicielowi lokalu, gdyż nie ponosi on odpowiedzialności za zachowania zbywcy lokalu. Uprawnienie do wystąpienia przeciwko właścicielowi z żądaniem zbycia lokalu nie może być ograniczone ani wyłączone przez czynność prawną.

Cel roszczenia określonego w przepisach ustawy niemieckiej jest taki sam – wykluczenie ze wspólnoty takich współwłaścicieli, którzy w sposób rażący naruszają zobowiązania wynikające ze stosunków wspólnoty.³¹ W doktrynie podkreśla się nierozzerwalność wspólnoty mieszkaniowej i konieczność zapobiegania sytuacjom, w których pomiędzy właścicielami powstają złe relacje, określane jako „stosunki nie do zniesienia”.³²

W prawie niemieckim, § 18 ust. 4 WEG zawiera zakaz ograniczenia lub wykluczenia roszczenia o pozbawienie własności lokalu w drodze uchwały lub umowy właścicieli lokali. Przepis ten ma więc charakter jednostronnie bezwzględnie obowiązujący, dozwolone jest wprowadzenie ułatwień lub rozszerzeń względem procedury określonej przepisami.³³ W doktrynie wskazano, że dopuszczalne jest: rozszerzenie przesłanek pozbawienia własności, rezygnacja

²⁶ Wyrok SA w Warszawie z dn. 20.10.2006 r., VI ACa 353/06, LEX nr 693977.

²⁷ Wyrok SA w Katowicach z dn. 27.12.2012 r., I ACa 407/12, LEX nr 1236341.

²⁸ A. Turlej, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali, komentarz*, wydanie 3, Warszawa 2013, s. 388.

²⁹ Wyrok SN z dn. 26.02.2013 r., I CSK 480/12, LEX nr 1314467.

³⁰ R. Dżiczek, *Własność lokali...*, s. 153.

³¹ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 304.

³² W. Lücke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 418.

³³ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 322.

z wymogu upomnienia, z wymogu zadłużenia na określonym poziomie, złączenie wymogów podjęcia uchwały lub ustalenie alternatywnych trybów postępowania (np. ustalenie prawa pierwokupu).³⁴ Ta regulacja w prawie niemieckim wyraźnie wskazuje na wolę ustawodawcy zapewnienia każdej wspólnotie mieszkaniowej instrumentu umożliwiającego wykluczenie właściciela, który narusza ciężące na nim zobowiązania.

Przesłanki powództwa w prawie polskim

W prawie polskim ustawodawca sformułował jako podstawę powództwa z art. 16 u.w.l. trzy przesłanki: (1) długotrwałe zaleganie z zapłatą należnych opłat, (2) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, (3) przez niewłaściwe zachowanie czynienie korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Użycie spójników „lub” oraz „albo” wskazuje, iż każda z tych przesłanek ma charakter samodzielny, a więc wystąpienie jednej wystarczy dla sformułowania powództwa. Przesłanki te zawierają zachowania naruszające obowiązki właściciela lokalu sformułowane w art. 13 u.w.l. W tym przepisie wymieniono obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, obowiązek utrzymywania swego lokalu w należytych stanie, przestrzegania porządku domowego, uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystanie z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz obowiązek współdziałania w ochronie wspólnego dobra.

Przesłanki powództwa z art. 16 u.w.l. są tradycyjne dla stosunków mieszkaniowych³⁵, podobne okoliczności stanowią podstawę powództw eksmisyjnych. Można określić, że są to przypadki działania na szkodę pozostałych właścicieli nieruchomości wspólnej, należące do kategorii zachowań utrudniających spokojne korzystanie z własności pozostałym członkom wspólnoty mieszkaniowej. W doktrynie wskazano, że przesłanki te mają różny charakter i wagę,³⁶ zarzucano im także zbytnią ogólnikowość.³⁷ W orzecznictwie wysunięto postulat, aby przesłanki te wyklądać ścieśniająco.³⁸

³⁴ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 322.

³⁵ J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 67.

³⁶ R. Dzięczek, *Własność lokali...*, s. 149.

³⁷ K. Hryćków, *Licytacyjna sprzedaż lokalu w trybie przepisów art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – uwagi krytyczne*, Rejent 2000, nr 1, s. 141.

³⁸ Wyrok SA w Katowicach z dn. 30.10.2012 r., I ACa 528/12, LEX nr 1236354.

(1) długotrwałe zaleganie z zapłatą należnych opłat

Należne wspólnocie opłaty to określone w art. 14 u.w.l. koszty zarządu nieruchomością wspólną, do których zalicza się wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie zarządu lub zarządcy. Zgodnie z art. 15 u.w.l. właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10. dnia każdego miesiąca. Celem takiego rozwiązania jest zapewnienie wspólnocie środków finansowych na bieżące funkcjonowanie, opłacanie rachunków za media i usługi. Zaległość powstaje w przypadku nieopłacenia w terminie zaliczek. Przepis art. 16 u.w.l. wymaga nie samego zalegania, lecz długotrwałego zalegania z zapłatą należnych opłat.

Dłużnicy wspólnoty naruszają jej płynność finansową, utrudniają gospodarowanie środkami pieniężnymi i powodują ujemny wynik finansowy wspólnoty. Nawet niewysokie zadłużenie, ale utrzymujące się stale przez wiele miesięcy lub lat wypełnia przesłankę długotrwałości zalegania. Nie można bowiem przyjmować, że pozostali właściciele mają finansować należności osoby zalegającej z płatnościami. Stan taki może trwać przejściowo, różne bowiem mogą być okoliczności życiowe. Jeśli jednak utrzymuje się on dłużej, nie musi być tolerowany przez pozostałych członków wspólnoty. Jak podkreślono w orzecznictwie, konsekwencją długotrwałego zalegania członka wspólnoty z uiszczaniem należności jest przerzucenie tego ciężaru na pozostałych właścicieli, a przy braku i takiej możliwości, brak odpowiednich środków na utrzymanie nieruchomości wspólnej.³⁹

Pojęcie długotrwałości musi być rozpatrywane indywidualnie w każdym przypadku. Zgodzić się należy z poglądem, iż zaleganie z opłaceniem zaliczek za dwa pełne okresy płatności, analogicznie do przepisów dotyczących wypowiedzenia najmu ze skutkiem natychmiastowym nie wypełnia przesłanki długotrwałości zalegania i nie może być stosowane w odniesieniu do właściciela lokalu.⁴⁰ W doktrynie zaproponowano, aby za wystarczający uznać termin zalegania z opłatami wynoszący 6 miesięcy.⁴¹ W mojej ocenie należy przyjąć, że jeśli zadłużenie sięga należności sprzed dwóch lat, nawet jeśli pewne kwoty były wybiórczo regulowane, to nosi to już cechę długotrwałości. W orzecznictwie wyroki zapadały w przypadku zadłużenia sięgającego dziesięciu lat⁴² oraz czterech lat.⁴³

³⁹ Wyrok SA w Katowicach z dn. 27.12.2012 r., I ACa 407/12, LEX nr 1236341.

⁴⁰ K. Hryćków, *Licytacyjna...*, s. 142.

⁴¹ A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 390.

⁴² Wyrok SA w Katowicach z dn. 27.12.2012 r., I ACa 407/12, LEX nr 1236341.

⁴³ Wyrok SA w Katowicach z dn. 30.10.2012 r., I ACa 528/12, LEX nr 1236354.

Obok długotrwałości zalegania z opłatami może także wystąpić cecha uporczywości, gdy właściciel doprowadza do zadłużenia świadomie i celowo, pomimo tego że dysponuje środkami pieniężnymi. W orzecznictwie uznano, że notoryczne kwestionowanie przez pozwanych wysokości opłat na nieruchomości wspólną i zmuszanie wspólnoty do ich dochodzenia na drodze procesu oraz pomimo przegrania sporów sądowych dalsze kwestionowanie opłat wypełnia cechę uporczywości w niepłaceniu za lokal.⁴⁴

Przesłanka długotrwałości zalegania nie musi być potwierdzona wyrokami sądowymi,⁴⁵ wystarczające jest istnienie obowiązku zapłaty oraz długotrwałej zwłoki. Jeśli należności określone w wyrokach zostały wyegzekwowane od dłużnika lub też dobrowolnie przez niego zapłacone, nie uchyla to przesłanki długotrwałego zalegania. Sytuacja, w której właściciel lokalu nie uiszcza należności względem wspólnoty, lecz czyni to dopiero po wydaniu tytułu przez sąd, w szczególności, gdy ma to miejsce więcej niż jeden raz, upoważnia do powołania się na przesłankę długotrwałego zalegania. Sama okoliczność bowiem, że dłużnik jest w takiej sytuacji finansowej, że jest w stanie sam spłacić zadłużenie, bądź, że zaspokojenie wierzyciela może nastąpić w toku egzekucji, nie eliminuje możliwości wystąpienia z powództwem z art. 16 ust. 1 u.w.l. Częściowe lub wybiórcze regulowanie opłat za lokal także stanowi naruszenie zobowiązań ciężających na właścicielu.⁴⁶

W doktrynie wskazano, że zwłoka w zapłacie musi istnieć w dacie wyrokowania (art. 316 k.p.c.),⁴⁷ lecz nie znajduje to uzasadnienia w treści przepisów. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Katowicach, w ustawie nie ma „wymogu badania wysokości zaległości i uzależnienia rozstrzygnięcia od odpowiednio wysokiej kwoty zaległości. Oczywiście kwota ta nie może być kwotą minimalną, bowiem zachowanie właściciela ma obiektywnie zagrażać interesom wspólnoty, uniemożliwiać im podejmowanie bieżących działań z uwagi na brak środków. Nie można jednak tworzyć dodatkowej przesłanki, która nie wynika z przepisu. W art. 16 u.w.l. nie ma odniesienia do wysokości zaległości, lecz do długotrwałości nieuiszczenia opłat.”⁴⁸

W orzecznictwie sądów apelacyjnych przyjmowano, że nielojalność członka wspólnoty w zakresie obowiązku partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną musi w sposób istotny zagrażać stabilności finansowej wspólnoty, zmuszając ją do rezygnacji z koniecznych wydatków (remonty,

⁴⁴ Wyrok SA w Katowicach z dn. 30.10.2012 r., I ACa 528/12, LEX nr 1236354.

⁴⁵ R. Dżiczek, *Własność lokali...*, s. 149.

⁴⁶ Por. A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 390.

⁴⁷ R. Dżiczek, *Własność lokali...*, s. 149.

⁴⁸ Wyrok SA w Katowicach z dn. 27.12.2012 r., I ACa 407/12, LEX nr 1236341.

zabiegi sanitarne itp.) oraz pozyskiwania środków pieniężnych z zewnętrznych źródeł.⁴⁹ Należy zdecydowanie stwierdzić, że postulat ścieśniającej wykładni przesłanek sformułowanych w art. 16 u.w.l. wyrażony w orzecznictwie sądów apelacyjnych⁵⁰ nie może być jednak realizowany w taki sposób, że formułowane są dodatkowe przesłanki, które nie wynikają z przepisów. Wydaje się, że ścieśniająca wykładnia powinna dotyczyć przesłanek jasno sprecyzowanych przez ustawodawcę. Stanowisko takie zajął także Sąd Najwyższy w jednym z wyroków,⁵¹ zwracając uwagę, że przepis art. 16 u.w.l. nie formułuje przesłanki w postaci krytycznego stanu finansowego wspólnoty na skutek nieopłacania należności przez właściciela. W orzecznictwie podkreślono także, że przepis nie ustanawia wymogu porównywania wartości zadłużenia oraz wartości nieruchomości.⁵²

Jedyną przesłanką jasno wynikającą z ustawy jest długotrwałość zalegania z zapłatą należnych opłat. Inne okoliczności, takie jak wysokość zadłużenia w momencie złożenia pozwu lub w chwili wyrokowania, ogólna wysokość zadłużenia, skutki, jakie zaległości te wywołały dla stanu finansów wspólnoty mieszkaniowej, stanowią jedynie dodatkowe aspekty, które podlegają badaniu w postępowaniu sądowym i tworzą obraz sytuacji, lecz nie mają decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

W doktrynie wyrażono zapatrywanie, że występowanie na drogę procesu cywilnego z powództwem określonym w art. 16 ust. 1 u.w.l. jest działaniem mało racjonalnym, skoro do licytacji lokalu można doprowadzić w toku egzekucji tytułu wykonawczego.⁵³ Z poglądem tym nie można się do końca zgodzić. W przypadku właściciela, który nie reguluje należności względem wspólnoty złośliwie i uporczywie, lecz posiada środki pieniężne, nie dojdzie nigdy do egzekucji z nieruchomości, gdyż dłużnik spłaci należność wobec takiej groźby. W ten sposób wspólnota może dysponować nawet kilkoma wyrokami przeciwko właścicielowi, który utrzymuje stałe zadłużenie względem wspólnoty. W tej właśnie sytuacji, dopiero wyrok wydany w trybie art. 16 u.w.l. pozwoli wspólnocie na realizację tego uprawnienia.

Zapłata należności przez dłużnika nie niweczy żądania wspólnoty, gdyż przesłanką jest długotrwałość zalegania z zapłatą należnych opłat.⁵⁴ Słusznie

⁴⁹ Wyrok SA w Warszawie z dn. 20.10.2006 r., VI ACa 353/06, LEX nr 693977.

⁵⁰ Wyrok SA w Katowicach z dn. 30.10.2012 r., I ACa 528/12, LEX nr 1236354.

⁵¹ Wyrok SN z dn. 26.02.2013 r., I CSK 480/12, LEX nr 1314467.

⁵² Wyrok SA w Katowicach z dn. 30.10.2012 r., I ACa 528/12, LEX nr 1236354.

⁵³ R. Dziczek, *Własność lokali...*, s. 150.

⁵⁴ E. Drozd, *Prawa i obowiązki...*, s. 23.

uznał Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 30 października 2012 r.⁵⁵ że działania właścicieli lokalu, którzy po wyrokach zasądających zapłatę regulują dług względem wspólnoty, nie mogą tamować zastosowania przepisu art. 16 u.w.l. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny, *„wykładnia przepisu nie może prowadzić do takich obostrzeń, które w istocie czyniłyby ten przepis martwym. Należy wszak zakładać racjonalność ustawodawcy i zapewnić skuteczność środków przewidzianych prawem”*.

Zapłata należności w toku procesu powinna zostać szczegółowo zbadana przez sąd w kontekście pozostałych okoliczności sprawy. Nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, iż stan zadłużenia jest wymaganą przesłanką dla wniesienia powództwa⁵⁶ lub wyrokowania. Jak już wskazano, celem tego postępowania jest eliminacja ze wspólnoty „uciążliwego” właściciela lokalu, a nie spłata długu. Zapłata długu w toku procesu nie powinna skutkować oddaleniem powództwa lub umorzeniem postępowania, gdyż przedmiotem procesu nie jest roszczenie pieniężne, a żądanie sprzedaży lokalu oparte na ustawowo określonych przesłankach. Sąd w rozstrzygnięciu musi więc rozważyć, czy miało miejsce długotrwałe zaleganie z opłatami, kwestia, czy i w jakich okolicznościach długi zostały zapłacone, powinna także być wzięta pod uwagę, lecz nie ma decydującego znaczenia. Szczególnie w przypadku właściciela, który ma możliwości uiszczania opłat za lokal, lecz nie opłaca ich celowo, kredytując się kosztem pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej, bądź który świadomie uiszcza opłaty niższe niż powinien, zapłata długu w toku procesu nie stanowi okoliczności niweczącej żądanie wspólnoty. Przesłanka długotrwałości zadłużenia, jego cechy wskazujące na uporczywy charakter niepłacenia, przesądza o zasadności żądania wspólnoty, a zapłata długu w tej sytuacji nie rozwiązuje bowiem problemu z właścicielem – uporczywym dłużnikiem, który tylko w obliczu realnej groźby utraty swego lokalu spłaca dług. W tym wypadku należy bowiem spodziewać się, że zaraz po zakończeniu postępowania sądowego powróci on ponownie do poprzedniego zachowania, szczególnie jeśli długotrwałe wcześniej tak postępował, nawet pomimo wyroków sądowych wydanych w sprawach o zapłatę.

Przepis nie formułuje przesłanki zawinienia, stwierdzeniu podlega jedynie fakt długotrwałego zalegania w uiszczaniu opłat, jego przyczyny stanowią okoliczność prawnie obojętną.

⁵⁵ Wyrok SA w Katowicach z dn. 30.10.2012 r., I ACa 528/12, LEX nr 1236354.

⁵⁶ A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 391.

(2) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu

Obowiązek właściciela lokalu przestrzegania porządku domowego został wprost ustanowiony w art. 13 u.w.l. Zasady porządku domowego mogą być wyrażone w regulaminie wspólnoty, przyjętym uchwałą ogółu właścicieli, lub umowie właścicieli. Zasady te mogą zostać również określone w uchwale, która nie posiada nazwy regulaminu, lecz z jej treści wynika, iż reguluje ona kwestie porządku domowego. Jeśli we wspólnocie nie ma skodyfikowanych tych zasad, nie stanowi to przeszkody w powoływaniu się na tę przesłankę. Pojęcie porządku domowego oznacza ogólnie przyjęte, powszechnie akceptowane zasady postępowania mające na celu zachowanie nieruchomości wspólnej w czystości i porządku. Zasady te są wyznaczane przez stosunki miejscowe, przyjęte w tym zakresie zwyczaje, normy współżycia społecznego,⁵⁷ a także społeczno-gospodarcze przeznaczenie lokali.

Zachowanie właściciela określone w tej przesłance ma posiadać charakter rażący lub uporczywy. Uporczywe występowanie oznacza kontynuowanie określonego lub podobnego zachowania pomimo wezwań o zaprzestanie kierowanych przez zarząd, zarządcę lub pozostałych współwłaścicieli.⁵⁸ Uporczywość oznacza więc powtarzalność zachowań. Nawet jeśli charakter lub nasilenie zachowań zmienia się w czasie, lecz każde z nich nosi cechy naruszania porządku domowego, to także można takim zachowaniom przypisać cechę uporczywości.

Naruszenia porządku domowego muszą wywoływać negatywne konsekwencje wobec pozostałych członków wspólnoty. Nie chodzi bowiem o możliwość formalnego zarzucenia naruszeń porządku domowego, lecz o rzeczywiste czyny lub zaniechania pociągające za sobą negatywne konsekwencje. Interpretacja tej przesłanki powinna kierować się ku rzeczywistym skutkom naruszeń, a nie tylko formalnym wykroczeniom wobec zapisów regulaminu.

Przesłanka rażącego zachowania została wyjaśniona jako znaczne natężenie uciążliwości w korzystaniu z innych lokali.⁵⁹ Zachowanie jest rażące, gdy dotyka wielu pozostałych współwłaścicieli lub gdy zdecydowanie przekracza ramy zachowania, które można określić jako niewłaściwe. Miarą tej oceny pozostają zasady współżycia społecznego, a więc przede wszystkim reguły poszanowania wspólnego mienia, szacunku dla pozostałych mieszkańców nieruchomości, przestrzegania wspólnie ustalonych zasad korzystania z nieruchomości,

⁵⁷ E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, s. 280.

⁵⁸ R. Dzięczek, *Własność lokali...*, s. 152.

⁵⁹ R. Dzięczek, *Własność lokali...*, s. 152.

zachowania się w sposób powszechnie uznany za kulturalny. Jednorazowe incydenty nie mogą stanowić podstawy do formułowania powództwa, gdyż z założenia wykroczenia przeciwko ustalonemu porządkowi mają mieć charakter kilkukrotny.

Za równoznacznie z zachowaniami właściciela są uznane zachowania jego domowników lub osób, które korzystają z lokalu na mocy umów najmu, użyczenia, a nawet bez umowy.⁶⁰ Osoba, której przysługuje własny tytuł do lokalu mieszkalnego, ponosi konsekwencje niewłaściwego zachowania się osoby, która dysponuje tytułem pochodnym do tego lokalu.⁶¹ Takie ujęcie jest słuszne, chodzi bowiem o zaniechanie naruszeń utrudniających spokojne zamieszkiwanie pozostałym właścicielom, bez względu na to, kto dopuszcza się tych naruszeń.

Podkreślić należy, że spełnienie tej przesłanki jest zależne od zachowań właściciela i ma charakter zawiniony, przy czym zawinienie właściciela polegać może także na tolerowaniu działań osób, za które odpowiada.

(3) czynienie korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym przez niewłaściwe zachowanie

Przesłanka ta dotyczy takiego niewłaściwego zachowania właściciela lokalu, które powoduje uciążliwość w korzystaniu z nieruchomości wspólnej albo z innych lokali. W doktrynie wskazano, że może to dotyczyć nawet jednego lokalu.⁶² Przykładem takich zachowań może być głośne słuchanie muzyki, samowolne zajmowanie części nieruchomości wspólnej do własnych celów, a więc uniemożliwianie korzystania z niej pozostałym właścicielom poprzez składowanie rzeczy, parkowanie samochodu, samowolne wznoszenie wiat lub innych obiektów na terenie nieruchomości wspólnej. W orzecznictwie za przykład zachowań uciążliwych uznano znoszenie przez właściciela do lokalu mieszkalnego dużych ilości śmieci oraz zaniedbanie tego lokalu skutkujące rozwojem insektów.⁶³

Przy ocenie naruszenia przez właściciela obowiązków należy uwzględnić normę art. 144 k.c., która ustanawia generalną zasadę ograniczenia wykonywania prawa własności nieruchomości w sposób zakłócający korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Przepis ten określa kryteria wykonywania prawa własności

⁶⁰ E. Drozd, *Prawa i obowiązki...*, s. 20; G. Bieniek, *Ustawa o własności lokali w praktyce*, Bydgoszcz 2010, s. 147; R. Dziczek, *Własność lokali...*, s. 152; A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 389; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, s. 279.

⁶¹ J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 67; K. Hryćków, *Licytacyjna...*, s. 143.

⁶² R. Dziczek, *Własność lokali...*, s. 153.

⁶³ Wyrok SA w Łodzi z dn. 18.10.2013 r., I ACa 517/13, *portal orzeczeń sądów powszechnych*.

poprzez odniesienie do przeciętnej miary oraz społeczno-gospodarczego przeznaczenia lokalu. W doktrynie przyjmuje się, że przepisy „prawa sąsiedzkiego” dotyczą także nieruchomości lokalowych.⁶⁴

Immisje pośrednie to ujemne oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią. Wyróżnia się immisje pozytywne, które polegają na rozchodzeniu się substancji lub energii, oraz negatywne, które polegają na tamowaniu przenikania na sąsiednią nieruchomość np. światła słonecznego.⁶⁵ W przypadku wystąpienia niedozwolonych immisji właściciel sąsiedniego lokalu jest uprawniony do dochodzenia swych roszczeń z tytułu ochrony prawa własności, niezależnie od uprawnień wspólnoty mieszkaniowej.⁶⁶

Należy podkreślić, że niewłaściwe zachowania właściciela, wypełniające przesłankę czynienia uciążliwym korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, często zarazem wypełniają przesłankę wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu. Przesłankom tym zazwyczaj towarzyszy wina właściciela lokalu odnoszona do jego własnych zachowań lub odpowiedzialności za domowników czy najemców lokalu.

Koniecznym jest jeszcze rozważenie zachowań właściciela polegających na publicznym wygłaszaniu negatywnych opinii na temat członków wspólnoty mieszkaniowej, złej pracy członków jej zarządu, złych warunków panujących we wspólnocie. Szereg takich zachowań może zostać zakwalifikowany jako godzenie w dobre imię wspólnoty mieszkaniowej oraz jej członków. Należy przyjąć, że w bardzo drastycznym wydaniu tego typu zachowania mogą być uznane za czyniące uciążliwym korzystanie z nieruchomości wspólnej, a więc wypełniające przesłankę określoną w art. 16 ust. 1 u.w.l. Może to mieć miejsce jedynie w przypadku, gdy tego typu zachowania właściciela mają charakter publiczny i skutkują negatywnymi konsekwencjami, w postaci niechęci opinii publicznej do członków wspólnoty mieszkaniowej, spadkiem zainteresowania zakupem lokali w nieruchomości, trudnościami ze znalezieniem kontrahentów do obsługi nieruchomości (np. firm sprzątających, remontowych). Krytyka działań zarządu wspólnoty, czy nawet krytyka decyzji właścicieli lokali podjętych w formie uchwał jest dozwolona, lecz musi odbywać się w granicach prawa. Wobec podjętych uchwał służą powództwa, a zarząd wspólnoty podlega kontroli i jego członkowie mogą zostać w każdej chwili odwołani z pełnionej funkcji. Nadużywanie prawa do zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej zostało uznane

⁶⁴ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego, księga druga, własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. 10, Warszawa 2011, s. 61.

⁶⁵ E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.) *Kodeks cywilny*, Tom 1, wyd. 7, Warszawa 2013, s. 434.

⁶⁶ R. Dżiczek, *Własność lokali...*, s. 153

w orzecznictwie⁶⁷ za zachowanie niewłaściwe, lecz nieusprawiedliwiające powództwa w trybie art. 16 ust. 1 u.w.l. Przyjęto, że okoliczność istnienia konfliktu między właścicielem a zarządem, na gruncie prowadzenia prawidłowej gospodarki wspólnoty, nie wyczerpuje jeszcze znamion „uciążliwości” w korzystaniu nieruchomości przez współmieszkańców. Stanowisko to zasługuje na akceptację, lecz trzeba podkreślić, że nadużywanie prawa do zaskarżania uchwał wspólnoty może prowadzić do pogłębiania się konfliktu pomiędzy tym właścicielem a pozostałymi członkami wspólnoty. Nie można wykluczyć, że na przestrzeni lat, w połączeniu z innymi niewłaściwymi zachowaniami tego właściciela, może to doprowadzić do uznania całości jego postępowania za wypełniające przesłankę czynienia uciążliwym korzystania z nieruchomości wspólnej.

Przesłanki roszczenia w prawie niemieckim

Przepis § 18 WEG ustanawia regułę ogólną, traktowaną jako klauzula generalna,⁶⁸ zgodnie z którą, jeśli właściciel lokalu naruszył zobowiązania ciężące na nim wobec innych właścicieli lokali w sposób tak rażący, że nie można od nich oczekiwać dalszego utrzymywania wspólnoty z nim, inni właściciele lokali mogą zażądać od tego właściciela zbycia własności jego mieszkania. W ustępie drugim wymieniono następujące przesłanki roszczenia: (1) stałe i uporczywe naruszanie obowiązków określonych w § 14 WEG, pomimo zwracania mu uwagi; (2) właściciel mieszkania dłużej niż 3 miesiące zwleka z wypełnieniem swych zobowiązań płatniczych względem wspólnoty, w kwocie przekraczającej 3% wartości mieszkania. Wymienione w ust. 2 podstawy nie mają charakteru katalogu zamkniętego, co wprost wynika z brzmienia przepisu, a jedynie charakter przykładowy. Przesłanki te mają charakter rozłączny, wystarczy spełnienie jednej z nich.

Doktryna wyjaśnia, iż nawet jeśli nie wystąpi żadna z przesłanek określonych w ust. 2, to nie zamyka to drogi do skorzystania z regulacji generalnej zawartej w ust. 1.⁶⁹ Przemawia za tym konstrukcja przepisu ust. 1 oraz przykładowy charakter przesłanek wymienionych w ust. 2. Podstawa powództwa sformułowana w § 18 ust. 1 WEG, oparta na ogólnym zapisie o rażącym naruszeniu zobowiązań, które powoduje niemożność kontynuacji wspólnoty z tym właścicielem, ma charakter samodzielny.

⁶⁷ Postanowienie SA we Wrocławiu z dn. 27.02.2012 r., I Acz 264/12, LEX nr 1164094.

⁶⁸ W. Lüke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 419.

⁶⁹ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 306.

Możliwe jest podjęcie przez wspólnotę uchwały, w której nastąpi rozszerzenie lub doprecyzowanie katalogu naruszeń, jakich dopuścić się może właściciel, lub modyfikacja trybu postępowania, lecz w taki sposób, aby nie doszło do ograniczenia kompetencji wspólnoty w zakresie realizacji tego uprawnienia.⁷⁰ Wskazano, że w przypadku wspólnot wielobudynkowych można ustalić, że uchwałę w sprawie wystąpienia z powództwem podejmują właściciele lokali tego budynku, w którym znajduje się lokal właściciela, który dopuszcza się naruszeń.⁷¹

(1) rażące naruszenie obowiązków

Przepis ust. 1 ustanawia przesłankę rażącego naruszenia obowiązków ciążących na właścicielu wobec innych właścicieli lokali, przy czym nie muszą to być wszyscy pozostali właściciele.⁷² W doktrynie wskazano, że wystarczy, jeśli naruszenie obowiązków miało miejsce wobec jednego właściciela lokalu lub nawet członków jego rodziny, domowników lub najemców.⁷³ Przyjęto, iż naruszenie obowiązków może opierać się także na powodach osobistych (prywatne kłótnie, urazy, czyny agresywne), nie musi mieć źródła we współwłasności.⁷⁴ Jako przykłady naruszeń wskazano także zachowania dotyczące osoby właściciela związane z uzależnieniem od alkoholu lub zaniedbaniem osoby.

Naruszenie musi mieć charakter rażący. Jeśli jest szczególnie poważne, może mieć nawet charakter jednorazowy dla zastosowania tej sankcji.⁷⁵ Żądanie pozbawienia własności może opierać się na niebezpieczeństwie powtarzania się naruszeń, tak jak w przypadku notorycznego regulowania opłat z opóźnieniem, bądź może być zasadne nawet po ustaniu naruszeń, wówczas gdy lokal opuści najemca, którego zachowanie było niewłaściwe, jeśli stopień ciężkości naruszenia obowiązków był znaczny.⁷⁶ Właściciel ponosi bowiem odpowiedzialność za zachowania wszelkich osób zajmujących lokal, nawet jeśli jego osobiste zachowanie jest poprawne.

Obowiązki właściciela są określone w § 14 WEG, zgodnie z którym każdy właściciel lokalu jest zobowiązany utrzymywać w dobrym stanie odrębny

⁷⁰ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 355.

⁷¹ W. Lüke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 422.

⁷² W. Lüke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 419.

⁷³ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 351; G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 307.

⁷⁴ W. Lüke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 420; G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 307.

⁷⁵ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 308.

⁷⁶ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 308.

lokal, jak i części wspólne, i używać tylko w taki sposób, aby wskutek tego żaden z pozostałych właścicieli nie poniósł nadmiernego uszczerbku. Przy ocenie tych zobowiązań uwzględnia się uwarunkowania wynikające ze wspólnego zamieszkiwania. W ustępie 2 tego przepisu jest mowa wprost o obowiązku właściciela polegającym na zapewnieniu przestrzegania tych zasad także przez osoby będące jego domownikami lub którym umożliwił on korzystanie z nieruchomości, bez względu na charakter stosunku prawnego. Dalsza regulacja ustanawia obowiązek znoszenia działań polegających na dozwolonym korzystaniu z części wspólnych nieruchomości przez pozostałych właścicieli lokali oraz uprawnione osoby, a także obowiązek udostępnienia odrębnego lokalu na potrzeby czynności konserwacyjnych i naprawczych, przy czym przepis wyraźnie ustanawia tu obowiązek rekompensaty na rzecz właściciela szkód powstałych przy okazji wykonywania tych czynności.

Przesłankę naruszenia obowiązków właściciela należy więc bezpośrednio wiązać z katalogiem obowiązków określonym w § 14 WEG, a naruszenie każdego z tych obowiązków jest kwalifikowane jako ciężkie naruszenie.⁷⁷

Wina nie stanowi przesłanki wynikającej wprost z przepisu. Niemniej, co do zasady, chodzi o zachowania zawinione przez właściciela lokalu lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność. W doktrynie podniesiono, że osoby, które zakłócają mir wspólnoty, mogą być niepoczytalne, co nie wyklucza możliwości zastosowania sankcji pozbawienia prawa do lokalu.⁷⁸ Wówczas jednak przesłanki naruszenia obowiązków powinny być traktowane surowiej niż w przypadku osoby poczytalnej, konieczna jest szczegółowa weryfikacji powtarzalności zachowań oraz charakteru naruszeń.⁷⁹

Jako przykłady rażących naruszeń w doktrynie podaje się: akty przemocy i agresji, oszczerstwa wobec innych osób, rażącą lub ciężką obrazę innej osoby, składanie nieuzasadnionych doniesień o przestępstwie, niemoralne zachowanie, wypowiedzi lub działania, które szkodzą wizerunkowi wspólnoty na zewnątrz,⁸⁰ zachowania pieniackie na forum wspólnoty, w tym wszczynanie licznych postępowań zaskarżających uchwałę, stałe regulowanie opłat z opóźnieniem, nawet gdy nie zostaje wypełniona przesłanka określona w § 18 ust. 2 pkt 2 (czyli wysokość zadłużenia); zanieczyszczenia nieruchomości,⁸¹ akty wandalizmu, takie jak włamania do lokali lub piwnic, podpalenia; znaczny hałas, awantury domowe

⁷⁷ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 351.

⁷⁸ W. Lüke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 419.

⁷⁹ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 310.

⁸⁰ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 350.

⁸¹ W. Lüke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 419.

lub uciążliwe zapachy z lokalu;⁸² uzależnienie od alkoholu lub narkotyków, jeśli powoduje ono niewłaściwe lub niebezpieczne zachowania, zaniedbanie mieszkania w takim stopniu, że lęgną się tam insekty, korzystanie z mieszkania jako domu schadzek przez właściciela lub najemcę.⁸³

W doktrynie wskazano, że nie stanowią przesłanek pozbawienia własności lokalu następujące stany i zachowania: hałas powodowany przez dzieci lub osoby chore psychicznie, jeśli opiekunowie starają się nad tym panować; działalność polityczna właściciela mieszkania, uwiedzenie żony sąsiada, skazanie właściciela lokalu wyrokiem karnym, wynajęcie lokalu cudzoziemcowi; dokonanie w lokalu zmian budowlanych, które są niedopuszczalne; zaniedbania lokalu lub jego otoczenia polegające na braku konserwacji balkonu lub okien, nieogrzewaniu lokalu.⁸⁴

Dyskusyjną kwestią jest ocena zachowań polegających na częstym zaskarżaniu uchwał wspólnoty, przyjmuje się, że kontrola i krytyka działań administratora we wspólnocie jest dozwolona i dopuszczalna. Natomiast co do częstego zaskarżania uchwał wyrażono pogląd, że jeśli liczba tego typu spraw wszczętych przez właściciela sięga liczby dziesięć, to wówczas można rozważyć, czy takie działania nie wyczerpują przesłanki ciężkiego naruszenia obowiązków.⁸⁵ Dopiero tak znaczna ilość spraw sądowych ma skłaniać do uznania, iż właściciel nadużywa swego uprawnienia do zaskarżania uchwał, czym działa na szkodę wspólnoty, aby nie zniechęcać właścicieli lokali do korzystania z ustawowego prawa do zaskarżania uchwał. Konsekwencją bezzasadnie wytoczonego powództwa jest bowiem jego oddalenie przez sąd i konieczność poniesienia kosztów procesu, nie może być dalszych sankcji z tego wynikających. Dopiero, gdy ma miejsce szereg zachowań polegających na notorycznym zaskarżaniu każdej z podjętych uchwał, wówczas można rozważyć naruszenie obowiązków wobec pozostałych właścicieli.

(2) niemożność kontynuacji wspólnoty

W ust. 1 § 18 WEG wskazano, że zachowaniu właściciela, wobec którego można skierować żądanie sprzedaży jego lokalu, należy postawić zarzut braku możliwości kontynuacji z nim wspólnoty mieszkaniowej. W prawie niemieckim,

⁸² E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 350.

⁸³ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 310–311.

⁸⁴ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 311.

⁸⁵ Wyrok LG Berlin, 25.07.1995 r., 84 S3/94, GE 1995, 1217 za: G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 312.

w § 11 WEG jest mowa wprost o nierozwiązywalności wspólnoty mieszkaniowej. W związku z tym unormowaniem, skoro wspólnoty nie można rozwiązać, przewidziano tryb wyeliminowania „uciążliwego” właściciela ze wspólnoty. Brak możliwości kontynuacji wspólnoty z właścicielem dokonującym naruszeń nie musi dotyczyć wszystkich pozostałych członków wspólnoty, wystarczy, że dotyczy kilku właścicieli lokali lub nawet jednego.⁸⁶ Przesłanka ta powinna być rozumiana jako niemożność oczekiwania od pozostałych właścicieli lokali pozostawiania we wspólnocie z właścicielem dokonującym naruszeń. Ma ona charakter ocenny, wymaga wyważenia interesów właściciela mającego zostać pozbawionym własności lokali oraz pozostałych osób będących członkami wspólnoty mieszkaniowej.⁸⁷ Pod uwagę bierze się tu charakter naruszeń, ich przyczynę, a więc winę właściciela, ewentualne przyczynienie innych osób do powstałej sytuacji. Całościowa ocena musi wyważać interesy każdej ze stron. W orzecznictwie Federalnego Trybunału Sprawiedliwości⁸⁸ przyjmuje się, że pozbawienie własności lokalu jest dopuszczalne wyłącznie po wcześniejszym upomnieniu.⁸⁹ Wprawdzie upomnienie nie jest wymagane w sytuacji określonej w § 18 ust. 1 WEG, lecz występuje tylko w pierwszym punkcie ustępu 2, ale wskazuje się, że obowiązek ten wynika z ustawy zasadniczej oraz jest wywodzony z drodziej wykładni systemowej, gdyż wymagają tego przepisy, które przewidują rozwiązania zobowiązania o charakterze trwałym z ważnego powodu.⁹⁰ Upomnienie ma bowiem pełnić funkcję ostrzeżenia, a powtarzalność niewłaściwych zachowań właściciela, mimo upomnienia, stanowi argument za pozbawieniem go prawa własności lokalu.

W doktrynie wskazano jednak, że w określonych sytuacjach – gdy oczywiste jest, że upomnienie niczego nie zmieni, w przypadku zachowań o charakterze rażącego naruszenia zobowiązań – upomnienie może być pominięte.⁹¹

(3) powtarzające się naruszenia

W § 18 ust. 2 pkt 1 WEG wskazano jako przykład powtarzające się naruszenia obowiązków, mimo kierowania upomnień do właściciela dopuszczającego się tych naruszeń. Przepis precyzuje, że chodzi tu o naruszenie obowiązków właściciela określonych w § 14 WEG.

⁸⁶ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 309.

⁸⁷ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 309.

⁸⁸ Bundesgerichtshof, BGH, odpowiednik Sądu Najwyższego.

⁸⁹ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 309.

⁹⁰ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 310.

⁹¹ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 310.

Upomnienie musi dotyczyć konkretnego naruszenia, jeśli więc właściciel po upomnieniu dopuszcza się naruszenia obowiązków innego rodzaju, to ponownie należy skierować do niego upomnienie dotyczące tego naruszenia, gdyż upomnienie ma pełnić funkcję ostrzegawczą i zapowiadającą.⁹² Celem upomnienia jest poinformowanie właściciela w sposób jednoznaczny, że inni właściciele lokali nie zamierzają znosić dłużej jego zachowania oraz że ma on ostatnią możliwość zmiany postępowania.⁹³ Przepisy nie określają dla upomnienia żadnej szczególnej formy, może więc nastąpić na piśmie, a nawet ustnie, istotne jest, aby określało zachowanie, które jest nieakceptowane przez pozostałych właścicieli wraz z zagrożeniem zastosowania sankcji pozbawienia własności lokali. Skierowanie upomnienia jest wymogiem formalnym, którego nie można pominąć i który musi mieć miejsce przed podjęciem uchwały przez właścicieli o wystąpieniu do sądu z żądaniem zbycia własności lokalu. Nie ma przeszkód, aby upomnienie skierowane do właściciela miało formę uchwały podjętej przez większość właścicieli lokali.⁹⁴ Upomnienie może być wystosowane przez administratora, którego upoważnienie do tego wynikać może z umowy o administrowanie lub z odrębnej uchwały. Upomnienie może być dokonane także przez każdego z pozostałych właścicieli lokali, co wynika z prawa do zarządzania nieruchomością.⁹⁵ Upomnienie musi zostać prawidłowo doręczone właścicielowi lokalu lub jego przedstawicielowi ustawowemu. W przypadku podjęcia uchwały o pozbawieniu własności, wadliwej ze względu na brak uprzedniego upomnienia, ta uchwała może być traktowana jako upomnienie.⁹⁶ Uchwała taka, będąca upomnieniem, może zostać zaskarżona na zasadach ogólnych. W doktrynie wskazano, że upomnienie nie może stanowić formy wywarcia presji na właścicielu lokalu, który permanentnie zaskarża uchwały wspólnoty.⁹⁷

Jeśli właściciel lokalu zmieni swe zachowanie po otrzymaniu upomnienia, upomnienie odnosi swój skutek i nie ma podstawy, aby kierować powództwo do sądu.

W doktrynie wskazuje się, że powtarzalność naruszeń oznacza ich wystąpienie po skierowaniu upomnienia, przy czym podnosi się, że powinny być przynajmniej trzy naruszenia,⁹⁸ jedno przed upomnieniem, a dwa po upomnieniu,

⁹² G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 313.

⁹³ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 313.

⁹⁴ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 314.

⁹⁵ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 314.

⁹⁶ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 314.

⁹⁷ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 351.

⁹⁸ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 351, W. Lücke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 420.

lub też, że dla spełnienia tej przesłanki wystarczające jest ponowne dopuszczenie się naruszenia obowiązków, pomimo upomnienia.⁹⁹

(4) zwłoka w płatnościach

Właściciel lokalu musi znajdować się w zwłoce w płatnościach względem wspólnoty, do regulowania których jest zobowiązany zgodnie z przepisami prawa. § 16 WEG stanowi, że właściciel lokalu jest zobowiązany ponosić koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty konserwacji i napraw, administrowania i korzystania z własności wspólnej proporcjonalnie do swojego udziału. Zgodnie z przepisem § 18 WEG, zwłoka w płatnościach ma wynosić więcej niż trzy miesiące, a wartość zobowiązania ma przekraczać 3% wartości lokalu. Trzymiesięczny okres zwłoki jest okresem minimalnym, w takim przypadku co do zasady upomnienie nie jest wymagane, gdyż terminy wymagalności opłat są znane, a obowiązek zapłaty oczywisty.

Zapłata długu w trakcie procesu lub nawet po wydaniu wyroku, przed jego wykonaniem, co do zasady powoduje zakończenie sprawy. Zadłużenie powinno istnieć, co do zasady, w momencie wydania wyroku.¹⁰⁰ W doktrynie podkreśla się, że stałe niepunktualne wpłacanie opłat za lokal i innych zobowiązań względem wspólnoty może spowodować, że jej pozostali członkowie stwierdzą, że kontynuacja wspólnoty z tym właścicielem nie jest możliwa.¹⁰¹ Może to nastąpić także w przypadku, gdy wysokość zadłużenia lub okres zwłoki nie spełniają przesłanki określonej w § 18 ust. 2 pkt 2 WEG.

Legitymacja procesowa

W prawie polskim podmiotem legitymowanym do wytoczenia powództwa jest tylko wspólnota mieszkaniowa, co wynika wprost z przepisu art. 16 u.w.l. Pozostali właściciele lokali lub niektórzy z nich nie posiadają własnej legitymacji do wystąpienia z takim powództwem.¹⁰² W imieniu wspólnoty działa zarząd, który może udzielić pełnomocnictwa. W przypadku małej wspólnoty, która nie posiada zarządu, w procesie występować powinni wszyscy właściciele lub niektó-

⁹⁹ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 313.

¹⁰⁰ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 354.

¹⁰¹ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 354.

¹⁰² K. Hryćków, *Licytacyjna...*, s. 145.

rzy z nich na mocy pełnomocnictwa udzielonego przez pozostałych właścicieli lokali.

Pozwanym jest właściciel lokalu lub współwłaściciele w przypadku współwłasności.¹⁰³ Nie ma tutaj znaczenia, czy jest to wspólność ustawowa małżeńska czy współwłasność w częściach ułamkowych, pozwani powinni być wszyscy współwłaściciele wpisani do księgi wieczystej, gdyż tylko wówczas będzie można realnie wykonać wyrok. Wytoczenie powództwa tylko przeciwko jednemu współwłaścicielowi, w przypadku współwłasności w częściach ułamkowych, a więc żądanie zbycia udziału w odrębnej własności lokalu jest bezprzedmiotowe, trudno bowiem przypuszczać, aby znalazł się zainteresowany nabyciem udziału we własności lokalu.

W prawie niemieckim do złożenia pozwu uprawniona jest wspólnota mieszkaniowa, która z mocy ustawy może występować we własnym imieniu.¹⁰⁴ Pojedynczy właściciel nie ma legitymacji do samodzielnego wniesienia pozwu, chyba że złożenie pozwu byłoby konieczne w celu zapobieżenia powstaniu szkody grożącej bezpośrednio wspólnej własności.¹⁰⁵ Z mocy wyraźnego przepisu § 18 ust. 1 WEG w przypadku, gdy we wspólnocie jest tylko dwóch właścicieli, wówczas uprawnienie do wystąpienia z żądaniem pozbawienia własności lokalu przysługuje drugiemu właścicielowi. Właściciele lokali mogą zlecić złożenie pozwu osobie trzeciej.¹⁰⁶

W prawie niemieckim możliwość wystąpienia tylko przeciwko jednemu współwłaścicielowi została uznana za dyskusyjną.¹⁰⁷ Większość doktryny przyjmuje, że jeśli własność lokalu przysługuje współwłaścicielom, możliwe jest zarówno żądanie zbycia udziału w nieruchomości, jak i całej własności lokalu,¹⁰⁸ co zależy od okoliczności i przyczyny wystąpienia z takim powództwem. Wskazano, że jeśli zachowanie tylko jednego ze współwłaścicieli stanowi przyczynę do wystąpienia z powództwem, to zasadne jest dochodzenie roszczenia wobec wszystkich współwłaścicieli, jeśli pozostałe osoby nie zapobiegają działaniom osoby, która dokonuje naruszeń.¹⁰⁹ Przyjmuje się bowiem, że współwłaściciele ponoszą odpowiedzialność za naganne zachowania jednego z nich.

¹⁰³ E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, s. 282.

¹⁰⁴ Nowelizacja WEG z dnia 26.03.2007 r., która weszła w życie 01.07.2007 r. nadała wspólnocie mieszkaniowej częściową zdolność prawną.

¹⁰⁵ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 354.

¹⁰⁶ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 317.

¹⁰⁷ W. Lüke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 419.

¹⁰⁸ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 307.

¹⁰⁹ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 351.

Uchwała właścicieli lokali

Wspólnota mieszkaniowa podejmuje uchwałę w sprawie wytoczenia powództwa, o którym mowa w art. 16 u.w.l. Uchwała ta, zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l. stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Zarządca ustanowiony w drodze umowy w formie aktu notarialnego na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. nie jest uprawniony do samodzielnego wystąpienia z powództwem, konieczna jest uchwała większości właścicieli.¹¹⁰ Uchwała wspólnoty podlega zaskarżeniu na zasadach ogólnych, przy czym przedmiotem rozstrzygnięcia w toku sądowej kontroli uchwały powinna być tylko kwestia prawidłowości jej podjęcia, a nie merytoryczne podstawy przyszłego powództwa. W przypadku podjęcia uchwały w odniesieniu do lokalu niewyodrębnionego powinna zostać ona uchylona,¹¹¹ skoro powództwo z art. 16 u.w.l. dotyczy tylko lokali wyodrębnionych.

Ustawa nie określa specjalnych wymogów dla uchwały właścicieli lokali podjętej na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l. Wydaje się, że uchwała powinna precyzować zarzuty stawiane właścicielowi lokalu, a więc wskazywać jedną z przesłanek określonych w art. 16 § 1 u.w.l. Nie ma wymogu sporządzenia uzasadnienia uchwały ani uzasadnienia projektu uchwały, jeśli jednak takie dokumenty zostaną opracowane, wówczas jednoznacznie wskazują na intencje osób głosujących za uchwałą, co ma istotne znaczenie zwłaszcza w przypadku podjęcia uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W przypadku niepodjęcia uchwały przez właścicieli lokali, zarząd wspólnoty, zgodnie z art. 24 u.w.l. może się zwrócić do sądu o rozstrzygnięcie w tej sprawie. W takim przypadku sprawa toczy się w postępowaniu nieprocesowym, a sąd będzie rozważał zasadność wytoczenia powództwa, a więc zaistnienie przesłanek z art. 16 u.w.l. Takie rozwiązanie zostało ocenione krytycznie w doktrynie, gdyż przesłanki powództwa nie powinny być przedmiotem rozważań innego sądu niż właściwego do rozpoznania sprawy.¹¹² Wydaje się, że niepodjęcie uchwały przez wspólnotę w przedmiocie wystąpienia z powództwem opartym na art. 16 u.w.l. trzeba traktować, co do zasady, jako brak zgody większości właścicieli, a więc akceptację zachowań właściciela dopuszczającego się naruszeń. W przypadku rosnącego zadłużenia zarząd może skierować pozew o zapłatę bez konieczności podjęcia uchwały przez ogół właścicieli, gdyż jest to czynność

¹¹⁰ Wyrok SA w Poznaniu z dn. 08.11.2001 r., I ACa 841/01, Wokanda 2002, nr 11, poz. 45.

¹¹¹ Wyrok SA w Krakowie z dn. 06.09.2012 r., I ACa 772/12, LEX nr 1223209.

¹¹² K. Hryćków, *Licytacyjna...*, s. 147.

nieprzekraczająca zakresu zwykłego zarządu.¹¹³ W sytuacji, w której mają miejsce inne zachowania właściciela lokalu, które są uciążliwe dla niektórych z właścicieli lokali, trzeba przyjąć dopuszczalność wystąpienia o rozstrzygnięcie przez sąd na podstawie art. 24 u.w.l. Uchwała wspólnoty nie zostanie podjęta także w przypadku, gdy „uciążliwy” właściciel posiada większość udziałów w nieruchomości wspólnej.

W tzw. małej wspólnocie mieszkaniowej, poniżej 7 lokali, ze względu na stosowanie przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności konieczne jest jednomyślne podjęcie uchwały, co stanowi problem, skoro „uciążliwy” właściciel musiałby głosować za podjęciem uchwały dotyczącej jego osoby.¹¹⁴ Jednym z rozwiązań jest przyjęcie, że za podjęciem uchwały muszą głosować wszyscy pozostali właściciele lokali.¹¹⁵ Możliwość złożenia wniosku do sądu w trybie art. 199 k.c. o podjęcie rozstrzygnięcia co do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, polegającej na skierowaniu powództwa w trybie art. 16 u.w.l., nie wydaje się być dobrym rozwiązaniem. Sąd w postępowaniu nieprocesowym będzie musiał bowiem rozważyć zaistnienie przesłanek, a więc zasadność wystąpienia z powództwem, co powinno być weryfikowane przez właściwy sąd. W zasadzie więc, w przypadku takiego wniosku pozostałych właścicieli w trybie art. 199 k.c. sąd w postępowaniu nieprocesowym powinien wyrażać zgodę na wytoczenie tego powództwa, gdyż oddalenie takiego wniosku stanowiłoby w istocie rozstrzygnięcie sprawy, dla której przewidziano tryb postępowania procesowego.¹¹⁶ Dodatkowym problemem może być sytuacja, w której występujący z wnioskiem współwłaściciele nie posiadają wymaganej przepisem art. 199 k.c. większości udziałów.¹¹⁷ W świetle wyraźnego brzmienia art. 22 ust. 2 pkt 7 u.w.l. trudno jest przyjąć, że wytoczenie powództwa zgodnie z art. 16 u.w.l. nie stanowi czynności przekraczającej zakresu zwykłego zarządu.¹¹⁸

Zapłata długu bądź zaprzestanie uciążliwych działań przez właściciela, po podjęciu uchwały przez wspólnotę, powinny spowodować wstrzymanie wykonania uchwały. Jeśli jednak, pomimo zapłaty będącej reakcją na podjęcie uchwały, ponownie powstanie zadłużenie, bądź jeśli zaprzestanie uciążliwych działań ma charakter jedynie krótkotrwały, na podstawie uprzednio podjętej uchwały zarząd jest uprawniony do wystąpienia do sądu.

¹¹³ Uchwała SN z dn. 18.10.2013 r., III CZP 42/13, Biul. SN 2013/10/7.

¹¹⁴ K. Hryćków, *Licytacyjna...*, s. 145.

¹¹⁵ A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 393.

¹¹⁶ K. Hryćków, *Licytacyjna...*, s. 145.

¹¹⁷ Szerzej K. Hryćków, *Licytacyjna...*, s. 146–147.

¹¹⁸ Tak: J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994, KPP 1996*, z. 2, s. 233.

W prawie niemieckim ustanowiony został wymóg podjęcia uchwały w sprawie żądania zbycia własności lokalu, która to uchwała wymaga większości głosów pozostałych właścicieli (§ 18 ust. 4 WEG). Uchwała jest warunkiem wstępnym procesu sądowego.¹¹⁹ W przypadku wspólnoty składającej się tylko z dwóch właścicieli od wymogu tego się odstępuje, gdyż byłaby to zbędna formalność.¹²⁰ Zgodnie z § 25 ust. 5 WEG właściciel lokalu nie ma prawa głosu w kwestiach dotyczących podjęcia przez niego czynności prawnej związanej z zarządzaniem nieruchomością wspólną oraz w sytuacji wystąpienia innych właścicieli przeciwko niemu, o czym mowa w § 18. Wyraźne pozbawienie prawa głosu właściciela lokalu w przypadku uchwały dotyczącej żądania zbycia jego lokalu należy ocenić jako właściwe rozwiązanie legislacyjne. Taka regulacja powinna znajdować się w polskiej ustawie, co pozwoliłoby uniknąć problemów związanych z wymogiem jednomyślności w małej wspólnocie mieszkaniowej lub określeniem większości głosów, w przypadku gdy powództwo ma dotyczyć większościowego właściciela.

W doktrynie niemieckiej wskazano, że projekt uchwały w takiej sprawie musi zostać uwzględniony w porządku obrad wspólnoty na żądanie nawet tylko jednego właściciela lokalu.¹²¹ Regulacja § 18 WEG w kwestii podjęcia uchwały dotyczącej pozbawienia prawa do lokalu zawiera odstępstwa od ogólnych reguł głosowania wynikających z § 25 WEG. Uchwały wspólnoty mieszkaniowej są podejmowane, co do zasady, większością głosów, a każdy właściciel ma jeden głos. Wobec wyłączenia stosowania § 25 ust. 3 i 4 WEG w przypadku uchwały dotyczącej żądania sprzedaży lokalu przyjmuje się, że wymaganą jest obecność lub reprezentacja większości wszystkich uprawnionych do głosowania właścicieli mieszkań, przy czym właściciel, którego uchwała dotyczy, nie jest uwzględniany przy obliczaniu kworum.¹²² W doktrynie niemieckiej podkreśla się, że z treści uchwały powinno jednoznacznie wynikać żądanie zbycia prawa własności lokalu,¹²³ wskazuje się, że może ona zawierać konkretne warunki lub terminy wystąpienia z powództwem, a także upoważnienie dla administratora do wystąpienia do sądu.¹²⁴

¹¹⁹ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 353.

¹²⁰ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 353; G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 317.

¹²¹ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 317.

¹²² G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 318.

¹²³ W. Lüke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 421.

¹²⁴ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 353; G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 319.

Gwarancje prawne dla właściciela lokalu

Przyznane wspólnocie mieszkaniowej prawo żądania sprzedaży lokalu właściciela, który dopuszcza się naruszeń określonych w art. 16 ust. 1 u.w.l. jest bardzo restrykcyjnym środkiem prawnym. Ustanawiając go, ustawodawca przewidział szereg instrumentów prawnych pozwalających właścicielowi lokalu na obronę swych praw. W pierwszej kolejności właściciel lokalu ma prawo zaskarżenia uchwały, w której ogół właścicieli zadecydował o wystąpieniu do sądu z powództwem przeciwko niemu. Podstawy zaskarżenia uchwały są określone w art. 25 u.w.l., przy czym wydaje się, że właściciel nie może oprzeć powództwa wyłącznie na zarzutach dotyczących merytorycznych podstaw podjęcia uchwały, choćby powoływał przesłankę naruszenia przez uchwałę swych interesów. Merytoryczne rozstrzygnięcie w przedmiocie zasadności powództwa wytoczonego na podstawie art. 16 u.w.l. należy wyłącznie do sądu właściwego do rozpoznania sprawy, toteż w toku procesu o uchylenie uchwały okoliczności te nie mogą być przedmiotem badania sądu. Właściciel powinien podnieść argumenty o charakterze formalnym, a więc naruszenie procedury przy podjęciu uchwały, niezgodności uchwały z przepisami prawa lub zasadami prawidłowego zarządzania. W przypadku lokalu niewyodrębnionego zaskarżenie uchwały może opierać się na zarzucie niezgodności podjętej uchwały z prawem, ze względu na fakt, iż powództwo z art. 16 u.w.l. dotyczyć może jedynie właściciela lokalu wyodrębnionego.¹²⁵

Charakter i rodzaj przesłanek powództwa określonych w art. 16 u.w.l. także stanowi gwarancję ochrony praw właściciela. Przewinienia właściciela lokalu muszą mieć szczególny ciężar gatunkowy,¹²⁶ ustawodawca operuje określeniami: „długotrwałe” zaleganie, wykraczanie w sposób „rażący” lub „uporczywy”. Tego typu sformułowania mają na celu podkreślenie wyjątkowości negatywnych zachowań właściciela. Zarzuty formułowane wobec właściciela muszą mieć każdorazowo poważny charakter i mocne uzasadnienie.

Wyrok nakazujący sprzedaż lokalu wydaje sąd po przeprowadzeniu postępowania, w toku którego pozwanemu przysługują wszelkie gwarancje procesowe. Pozwany ma możliwość, między innymi, podniesienia zarzutu nadużycia prawa przez wspólnotę.

W orzecznictwie wyjaśniono, że ujęte w art. 5 k.c. klauzule – społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współżycia społecznego należy traktować jako normy społeczne ogólne, odnoszące się do wszystkich możliwych

¹²⁵ Wyrok SA w Krakowie z dn. 06.09.2012 r., I ACa 772/12, LEX nr 1223209.

¹²⁶ J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 67.

przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane, i w związku z tym nie korzysta z ochrony prawnej.¹²⁷ Konstrukcja nadużycia prawa może być zastosowana jedynie wówczas, gdy w oparciu o inne, wyraźne przepisy prawa dotkniętemu nadużyciem prawa nie można zapewnić wystarczającej ochrony prawnej.¹²⁸ Przez ten pryzmat należy oceniać zarówno korzystanie ze swego prawa przez wspólnotę mieszkaniową, jak i właściciela lokalu.

W doktrynie i orzecznictwie¹²⁹ przyjmuje się, że zastosowanie konstrukcji nadużycia prawa nie może prowadzić do nabycia ani utraty prawa podmiotowego.¹³⁰ W konsekwencji tego należy przyjąć, że zastosowanie konstrukcji nadużycia prawa dla oddalenia żądania wspólnoty mieszkaniowej może mieć miejsce jedynie wyjątkowo, gdy właściciel lokalu wykaże, że w sprawie nie występują przesłanki usprawiedliwiające wytoczenie powództwa bądź że miały miejsce takie celowe działania członków wspólnoty lub innych osób, że doszło do sformułowania wobec niego zarzutów, które mają wątpliwy charakter, zaś wspólnota mieszkaniowa z innych w istocie przyczyniła się do pozbawienia go własności lokalu.

Sądy cywilne są powołane do ochrony praw podmiotowych, przy czym w przypadku powództwa z art. 16 u.w.l. rozstrzygnięcie polega na dokonaniu wyboru pomiędzy prawami podmiotowymi, które podlegają ochronie. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2013 r.,¹³¹ zwrócono uwagę na aspekt roli prawa cywilnego w ochronie praw podmiotowych. Podkreślono, powołując się na orzecznictwo, że *„wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów konkretnego wypadku.”* Sąd ma za zadanie rozstrzygnąć między dwoma wartościami podlegającymi ochronie – pomiędzy przysługującym właścicielowi prawem własności lokalu a prawem do spokojnego korzystania ze swej własności należnym pozostałym członkom wspólnoty mieszkaniowej. Jeśli więc wspólnota zwraca się do sądu o ochronę jej praw, odmowa udzielenia tej ochrony *„może być zatem uzasadniona zaistnieniem okoliczności wyjątkowych, rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych, ewentualnie teleologicznych.”*¹³²

¹²⁷ Wyrok SA we Wrocławiu z dn. 11.04.2012 r., I ACa 552/11, LEX nr 1162846.

¹²⁸ T. Justyński, *Nadużycie prawa podmiotowego w polskim prawie cywilnym*, Kraków 2000, s. 153.

¹²⁹ Wyrok SN z dn. 07.04.2004 r., IV CK 215/03, LEX nr 152889 (*Wyrok dotyczył prawa do zachowku*).

¹³⁰ T. Justyński, *Glosa do wyroku SN z dn. 07.04.2004 r., IV CK 215/03*, PiP 2006, nr 5, s. 111.

¹³¹ Wyrok SN z dn. 26.02.2013 r., I CSK 480/12, LEX nr 1314467.

¹³² Uzasadnienie wyroku SN z dn. 26.02.2013 r., I CSK 480/12, LEX nr 1314467.

W prawie niemieckim właścicielowi lokalu przysługują liczne gwarancje ochrony jego praw. W pierwszej kolejności należy wskazać na wymóg skierowania do właściciela upomnienia, którego rolą jest ostrzeżenie o braku akceptacji dla jego zachowań oraz o możliwości skierowania przeciwko niemu powództwa o przymusową sprzedaż lokalu. Następnie wspólnota zobowiązana jest podjąć uchwałę w sprawie wystąpienia do sądu z żądaniem zbycia lokalu, która to uchwała podlega zaskarżeniu na zasadach ogólnych, w trybie § 43 WEG. Podstawą powództwa mogą być zarzuty natury formalnej, lecz nie przesłanki materialnoprawne roszczenia, z którym zamierza wystąpić wspólnota.¹³³ Wśród zarzutów formalnych można podnieść brak upomnienia, wymaganego zgodnie z § 18 ust. 2 pkt 1 WEG, na co w szczególności zwraca uwagę Federalny Trybunał Konstytucyjny.¹³⁴ W doktrynie wskazano, że zaskarżeniu podlega także uchwała negatywna, a więc niewyrażająca zgody na wystąpienie z żądaniem sprzedaży lokalu, przy czym sądowa kontrola takiej uchwały obejmuje zakres swobody decyzyjnej wspólnoty z uwzględnieniem zasad prawidłowego zarządzania.¹³⁵

Określone w § 18 ust. 1 i 2 WEG przesłanki pozbawienia prawa własności lokalu wymagają wykazania zaistnienia sytuacji o charakterze nadzwyczajnym, rażącym. W szczególności przesłanka niemożności oczekiwania od pozostałych członków wspólnoty, aby dalej znosili zachowania właściciela, czyli, aby dalej utrzymywali z nim wspólnotę, ma charakter ocenny i pozostawia szerokie możliwości interpretacji. Właściciel lokalu może więc skoncentrować swe wysiłki procesowe na wykazaniu niewystępowania tej przesłanki, pomimo naruszenia przez niego określonych obowiązków.

W prawie niemieckim uznano, że żądanie zbycia lokalu nie jest prawem kształtującym, lecz roszczeniem,¹³⁶ które ulega przedawnieniu na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym,¹³⁷ w terminie trzech lat. Termin przedawnienia biegnie odrębnie dla każdego z naruszeń. Właściciel może powoływać się na fakt nieistnienia naruszenia obowiązku, jeśli zaprzestał określonych działań, bądź że w związku z tym, w momencie skierowania pozwu, naruszeń nie można już traktować jako niemożliwych do zniesienia.¹³⁸

W zakresie upomnienia właściciel lokalu może podnosić również, że utraciło ono swą skuteczność, gdyż zaprzestał naruszeń, bądź że pomimo dalszego

¹³³ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 320.

¹³⁴ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 320.

¹³⁵ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 321.

¹³⁶ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 321.

¹³⁷ BGB, Bürgerliches Gesetzbuch, ustawa z dnia 1896 r. ze zm.

¹³⁸ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 321.

ich dokonywania, pozostali właściciele nie kierowali do niego upomnień,¹³⁹ co oznaczało akceptację jego zachowania.

W obu systemach prawnych rozstrzygnięcie ma formę wyroku sądu, gdyż decyzja w tak poważnej sprawie, jak przymusowa sprzedaż lokalu, musi być podjęta po wszechstronnym rozważeniu wszelkich okoliczności sprawy, przy zagwarantowaniu właścicielowi prawa do obrony swych racji, a wydany wyrok podlega kontroli sądu odwoławczego.

Tryb postępowania

W prawie polskim sprawa o nakazanie sprzedaży lokalu jest rozpatrywana w postępowaniu procesowym. W doktrynie wskazano, że zbycie lokalu w toku procesu lub nawet po uprawomocnieniu się wyroku przeciwko właścicielowi czyni dalsze postępowanie bezprzedmiotowym, powinno skutkować umorzeniem postępowania lub oddaleniem powództwa, jeśli wspólnota je nadal popiera przeciwko nabywcy lokalu.¹⁴⁰ Zbycie lokalu w toku procesu lub nawet po wydaniu wyroku jest możliwe, gdyż stanowi ono realizację żądania wspólnoty, wówczas właściciel jest zobowiązany do poniesienia kosztów procesu, zgodnie z zasadą zawinienia.

W doktrynie podniesiono, że powództwo o nakazanie sprzedaży lokalu zawiera w sobie trzy żądania: wyłączenia członka ze wspólnoty mieszkaniowej, uzyskania zezwolenia na sprzedaż lokalu oraz wydania lokalu.¹⁴¹ Według innego poglądu, wyłączenie członka ze wspólnoty jest czynnością tak doniosłą, że nie może nastąpić automatycznie na skutek prawomocnego orzeczenia sądu, lecz musi być powzięta wyłącznie w drodze uchwały członków wspólnoty mieszkaniowej.¹⁴² Wydaje się, że w przypadku wspólnoty mieszkaniowej nie powinno się operować pojęciem „pozbawienia członkostwa”, w takim rozumieniu, jak w przypadku prawa spółdzielczego. Członkostwo w spółdzielni to rozbudowany stosunek prawny, który powstaje i ustaje na mocy czynności prawnych,¹⁴³ oraz z którego wynikają określone uprawnienia i obowiązki. Jeśli mówić o „członkostwie” we wspólnocie mieszkaniowej, to jest ono immanentnie związane z własnością lokalu, nie ma odrębnej formuły prawnej dla nabycia lub utraty

¹³⁹ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 321.

¹⁴⁰ R. Dzięczek, *Własność lokali...*, s. 153.

¹⁴¹ J. Skąpski, *Własność lokali...*, s. 233.

¹⁴² Z. Bidziński, *Status prawny lokali i ich dysponentów*, Warszawa 1998, s. 40.

¹⁴³ K. Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni*, Warszawa 1990, s. 189.

członkostwa, tak jak w przypadku spółdzielni. Z tego względu pojęcie to nie stanowi odrębnej kategorii prawnej, jest raczej synonimem prawa własności lokalu przysługującego właścicielowi w danej wspólnocie mieszkaniowej. Uchwałę ogółu właścicieli lokali w przedmiocie „pozbawienia członkostwa” określonego właściciela we wspólnocie mieszkaniowej należy uznać za pozbawioną podstawy prawnej, a więc nieważną, chyba że treść uchwały byłaby na tyle rozbudowana, że jednoznacznie wskazywałaby na zgodę właścicieli na wystąpienie do sądu z powództwem z art. 16 u.w.l., a decyzja o „pozbawieniu członkostwa” byłaby tylko elementem tej uchwały. Ustawodawca nie formułuje bowiem kategorii prawnej członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej, nie ustanawia trybu jego nabycia ani utraty, ani nie określa kompetencji wspólnoty mieszkaniowej w tym zakresie.

W prawie niemieckim powództwo o sprzedaż lokalu rozpatruje sąd rejonowy właściwy dla miejsca położenia nieruchomości, w postępowaniu procesowym.¹⁴⁴ Sąd bada przesłanki formalne, a więc podjęcie uchwały przez wspólnotę mieszkaniową oraz przesłanki merytoryczne określone przepisami ustawy. W wyroku sąd orzeka, aby właściciel lokalu sprzedał swe prawo własności lokalu, a jeśli właściciel nie dokona sprzedaży, lokal zostanie zlicytowany.¹⁴⁵

Jeśli w trakcie procesu właściciel lokalu spełni żądanie zbycia, a więc dobrowolnie sprzeda swój lokal, sprawa zostaje zakończona, podobnie jeśli spłaci zadłużenie.¹⁴⁶ Wówczas zobowiązany jest pokryć koszty procesu oraz należności wobec innych wierzycieli. Jeśli w toku procesu właściciel zaprzestanie uciążliwej działalności w lokalu, zdarzenie to podlega ocenie sądu, nie oznacza jednakże automatycznie oddalenia powództwa czy umorzenia postępowania. Sama groźba powtórzenia naruszeń może bowiem stanowić podstawę do uwzględnienia powództwa,¹⁴⁷ w szczególności jeśli naruszenia miały poważny charakter, a właścicielowi można postawić konkretny zarzut, np. braku nadzoru nad najemcami.

Wykonanie wyroku

W prawie polskim zapłata zadłużenia względem wspólnoty mieszkaniowej po wydaniu wyroku uwzględniającego powództwo z art. 16 u.w.l. nie ma wpływu na przebieg postępowania egzekucyjnego.¹⁴⁸ Celem tego postępowania

¹⁴⁴ W. Lüke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 422.

¹⁴⁵ W. Lüke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 422.

¹⁴⁶ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 332.

¹⁴⁷ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 308.

¹⁴⁸ Odmienne: R. Dziczek, *Własność lokali...*, s. 153, Autor uważa, że wówczas dłużnik musi tylko ponieść koszty procesu.

w tym przypadku nie jest bowiem zaspokojenie długu, lecz doprowadzenie do zmiany właściciela lokalu. Należy zwrócić uwagę, że z treści wyroku nie wynika podstawa uwzględnienia powództwa, a więc nie jest ujawnione to, czy wyrok wydany został w związku z długotrwałym zadłużeniem, czy na skutek innych okoliczności.

Były właściciel po sprzedaży mieszkania otrzymuje należność pozostałą po podziale sumy z egzekucji uzyskanej z licytacji lokalu. Jeśli właściciel jest jednocześnie dłużnikiem wspólnoty mieszkaniowej, może ona wyegzekwować, jeśli posiada tytuł egzekucyjny, zasądzoną jej należność z ceny, jaką nabywca zapłacił za lokal.¹⁴⁹ Inni wierzyciele właściciela mogą przyłączyć się do egzekucji na zasadach ogólnych wynikających z przepisów k.p.c.

W doktrynie zgłoszono postulat stosowania wykładni rozszerzającej, poprzez przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest legitymowana do żądania wydania lokalu (eksmisji z lokalu),¹⁵⁰ wskazując, że bez tego uprawnienia ochrona przyznana w art. 16 u.w.l. mogłaby się okazać iluzoryczną. Właścicielowi nie przysługuje lokal zamienny, jak również lokal socjalny, gdyż nie jest lokatorem.¹⁵¹

W prawie niemieckim wyrok zasądający sprzedaż lokalu jest egzekwowany tak jak wyrok dotyczący roszczeń pieniężnych, w trybie ustawy o przymusowej licytacji i zarządzie przymusowym.¹⁵²

W roku 2007 miała miejsce nowelizacja¹⁵³ ustawy o własności mieszkań i o stałym prawie do mieszkań, która zmieniła, między innymi, sposób wykonania wyroku zapadłego w trybie § 18 WEG. Nowelizacja ta jest krytykowana w doktrynie,¹⁵⁴ gdyż zaostrzyła zasady licytacji lokalu.

Przed nowelizacją wykonanie tego wyroku odbywało się w trybie „dobrowolnej licytacji” tego lokalu na wniosek pozostałych współwłaścicieli. Było to postępowanie licytacyjne przed notariuszem, które bardziej przypominało umowę kupna niż licytację sądową.¹⁵⁵ Wyrok sądu zastępował oświadczenia właściciela konieczne do dobrowolnej licytacji.¹⁵⁶

¹⁴⁹ J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 68.

¹⁵⁰ J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 68.

¹⁵¹ Wyrok SN z dn. 15.11.2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 109.

¹⁵² Ustawa o przymusowej licytacji i zarządzie przymusowym z dnia 24.03.1897 r. ze zm., Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG), BGBl. I S. 2582, 2589.

¹⁵³ Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, BGBl. I Jahrgang 2007 Nr. 11.

¹⁵⁴ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 327.

¹⁵⁵ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 344.

¹⁵⁶ W. Lüke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 425.

Obecnie sprzedaż lokalu odbywa się w trybie licytacji przymusowej na podstawie ustawy o licytacjach. Wartość mieszkania ustala rzeczoznawca, postępowanie prowadzi Sąd Rejonowy jako Sąd Egzekucyjny, właściwy według położenia nieruchomości. Wierzyciel składa wnioszek o wszczęcie egzekucji, dokonywane jest zajęcie poprzez wpis do księgi wieczystej. Od tego momentu właściciel nie może już samodzielnie zbyć swego lokalu, lecz musi uzyskać zgodę wierzyciela i wstrzymać postępowanie egzekucyjne.¹⁵⁷ Inni wierzyciele właściciela lokalu mogą przystąpić do postępowania. Wspólnota mieszkaniowa, jako podmiot posiadający częściową zdolność prawną, może sama nabyć lokal w drodze licytacji.¹⁵⁸ Po prawomocnym przybiciu następuje podział sumy uzyskanej z egzekucji, którą przeznaczają się na zaspokojenie kosztów postępowania oraz wierzycieli, a pozostałą kwotę zwraca się dłużnikowi.

W przypadku gdy przesłanką wydania wyroku było zadłużenie, właściciel może je spłacić w toku postępowania licytacyjnego, do momentu udzielenia przybicia, lecz jeśli przystąpili inni wierzyciele, także muszą zostać spłaćeni.¹⁵⁹ Dłużnik musi także ponieść koszty sądowe oraz egzekucyjne i uregulować wszelkie zaległości z tytułu kosztów utrzymania lokalu.¹⁶⁰

Podsumowanie

Sankcja przewidziana w art. 16 u.w.l. była krytykowana w toku prac legislacyjnych,¹⁶¹ lecz uznano, że jej wprowadzenie jest konieczne ze względu na ochronę praw pozostałych właścicieli lokali. W doktrynie niemieckiej stwierdzono, że postępowanie w trybie § 18 i § 19 WEG jest skomplikowane i często długotrwałe, dlatego też dało powód do krytyki, lecz jak dotąd nie zaproponowano lepszego rozwiązania.¹⁶²

Przesłanki pozbawienia własności lokalu w obu systemach prawnych wykazują wiele cech wspólnych, chociaż różnią się w szczegółach. Wybrane rozwiązania zastosowane w prawie niemieckim mogą stanowić inspirację dla kierunków wykładni prawa polskiego lub dla postulatów zmiany prawa.

¹⁵⁷ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 357; G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 339.

¹⁵⁸ G. Jennißen, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 342.

¹⁵⁹ E. Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 359.

¹⁶⁰ W. Lüke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 427.

¹⁶¹ J. Ignatowicz, *Podstawowe założenia ustawy o własności lokali*, Przegląd Sądowy 1994, nr 11–12, s. 12.

¹⁶² W. Lüke, *Wohnungseigentumsgesetz*, s. 418.

Na uwagę zasługuje zawarta w prawie niemieckim klauzula ogólna odwołująca się do braku możliwości kontynuacji wspólnoty z właścicielem dopuszczającym się naruszeń. Przesłanka ta kładzie nacisk na wolę pozostałych właścicieli, pozwala uwzględnić ich subiektywne odczucia i oczekiwania, ale także obiektywnie wyważyć, czy w zaistniałym stanie faktycznym jest możliwe prawidłowe funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej oraz spokojne wspólne zamieszkiwanie w nieruchomości. W polskiej regulacji brak jest odwołania wprost do takich kryteriów, a należy uznać je za przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Porównanie szczegółowych rozwiązań prowadzi do wniosku, że w prawie polskim brak jest ustawowego określenia wysokości zadłużenia lub jego okresu, podczas gdy w prawie niemieckim ustawodawca określił te wartości. W tym zakresie regulacja prawa niemieckiego jest więc dokładniejsza i wyklucza wykładnię pojęcia długotrwałości zalegania, z drugiej strony jednak doktryna i orzecznictwo dopuszczają jednak odstępstwa od tych przesłanek. Wydaje się, że nie ma potrzeby, aby wysokość zadłużenia lub jego długość były wprost określone w przepisach, w tym zakresie nie ma konieczności wzorowania się na regulacjach prawa obcego. Wydaje się, że rozwiązanie przyjęte w polskiej ustawie, zgodnie z którym każdorazowo w odniesieniu do konkretnej sprawy należy oceniać, czy zadłużenie ma charakter długotrwały, jest najbardziej praktyczne.

Przewidziane w prawie niemieckim wyłączenie prawa głosu właściciela, w przypadku gdy uchwała dotyczy jego osoby, oraz wprowadzenie zasady, że w przypadku dwóch współwłaścicieli nie podejmuje się uchwały o wystąpieniu z powództwem, wydaje się być praktycznie przydatnym rozwiązaniem. Wprowadzenie takiej regulacji w polskiej ustawie rozwiązałoby problem niemożności uzyskania jednomyślnej uchwały, dotyczący małe wspólnoty mieszkaniowe, który na dziś praktycznie pozbawia je możliwości wystąpienia z powództwem z art. 16 u.w.l.

THE GROUNDS FOR AND PROCEDURE OF DEPRIVING AN OWNER OF THE RIGHT TO PREMISES IN POLISH AND GERMAN LAW

In Polish and also in German law a housing community is entitled to sue the owner of premises and demand their sale by public auction. In both legal systems a resolution must be taken by a housing community and then the case must be referred to court. Grounds for an action, in accordance with Polish law, are as follows: long-term default by the owner on the payment of charges due, flagrant or persistent offence against the applicable order of house rules, inappropriate behaviour that makes the use of other premises or the common property burdensome. Under German law, grounds for a claim may be breach of the obligations incumbent on an owner to other owners of premises in such a blatant way that one cannot expect them to continue to maintain community with him. In both legal regimes, that legal remedy is of a unique and final nature and, therefore, is used when other solutions have produced no effect.