

87/6/A/2013

**WYROK**

z dnia 29 lipca 2013 r.

Sygn. akt SK 12/12\*

**W imieniu Rzeczypospolitej Polskiej**

**Trybunał Konstytucyjny w składzie:**

Marek Zubik – przewodniczący  
Maria Gintowt-Jankowicz  
Mirosław Granat – sprawozdawca  
Wojciech Hermeliński  
Andrzej Wróbel,

protokolant: Grażyna Szałygo,

po rozpoznaniu, z udziałem skarżącego oraz Sejmu i Prokuratora Generalnego, na rozprawie w dniu 29 lipca 2013 r., skargi konstytucyjnej Edwarda Guziakiewicza o zbadanie zgodności:

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,

o r z e k a:

**Art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) w zakresie, w jakim przewiduje możliwość wystąpienia wspólnoty mieszkaniowej z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu należącego do członka tej wspólnoty długotrwale zalegającego z wnoszeniem należnych od niego opłat, jest zgodny:**

- a) z art. 64 ust. 1 w związku z art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,
- b) z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Ponadto p o s t a n a w i a:

**na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643, z 2000 r. Nr 48, poz. 552 i Nr 53, poz. 638, z 2001 r. Nr 98, poz. 1070, z 2005 r. Nr 169, poz. 1417, z 2009 r. Nr 56, poz. 459 i Nr 178, poz. 1375, z 2010 r. Nr 182, poz. 1228 i Nr 197, poz. 1307 oraz z 2011 r. Nr 112, poz. 654) umorzyć postępowanie w pozostałym zakresie ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.**

**UZASADNIENIE**

**I**

---

\* Sentencja została ogłoszona dnia 30 sierpnia 2013 r. w Dz. U. poz. 1006.

1. W skardze konstytucyjnej z 8 grudnia 2011 r. Edward Guziakiewicz (dalej: skarżący) wniósł o stwierdzenie, że art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.; dalej: u.w.l. lub ustawa o własności lokali) jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

1.1. W stanie faktycznym sprawy skarżącego, wspólnota mieszkaniowa skierowała w marcu 2007 r. przeciwko niemu do sądu powództwo o nakazanie licytacyjnej sprzedaży należącego do niego lokalu.

1.1.1. Wspólnota w pozwie podała, że skarżący od 1994 r.: 1) długotrwale nie wywiązywał się z obowiązku ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w budynku, w którym zamieszkiwał. W szczególności zalegał z opłatami z tytułu funduszu remontowego i kosztów zarządu tą nieruchomością (m.in. kosztów energii elektrycznej do pomieszczeń wspólnych), 2) długotrwale zalegał z wnoszeniem opłat za korzystanie z własnego odrębnego lokalu, w szczególności za wywóz śmieci i centralne ogrzewanie, które w tej nieruchomości były rozliczane przez wspólnotę.

Pozwany odmowę wnoszenia obu grup opłat tłumaczył brakiem podstawy prawnej do ich naliczania względem niego. Wspólnota pozwała go o wykonanie obowiązków, których nie przyjmował na siebie, zawierając w 1978 r. z gminą umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego. Zgodnie z tą umową skarżący regularnie i terminowo wnosił opłaty jedynie za energię elektryczną i media doprowadzone do jego lokalu. Tylko ta umowa, ewentualnie jej zmiany zaakceptowane przez obie strony, mogłyby zmienić zakres jego obowiązków jako właściciela. Po wejściu w życie w 1994 r. obecnie obowiązującej ustawy o własności lokali nie doszło do uzupełnienia tej umowy, zatem na skarżącym nie ciąży obowiązek ponoszenia zwiększonych ciężarów finansowych, zaś powództwo wspólnoty mieszkaniowej jest bezpodstawne.

1.1.2. W wyroku z 17 listopada 2009 r. (sygn. akt I C 92/09) Sąd Okręgowy w Tarnobrzegu, Wydział I Cywilny, oddalił powództwo wspólnoty mieszkaniowej o nakazanie sprzedaży lokalu E. Guziakiewicza.

1.1.3. Sąd Apelacyjny w Rzeszowie, Wydział I Cywilny, w wyroku z 10 czerwca 2010 r. (sygn. akt I ACa 80/10), po rozpoznaniu apelacji wspólnoty mieszkaniowej, uchylił zaskarżony wyrok sądu pierwszej instancji i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd wskazał na przedwczesność oddalenia powództwa przez sąd pierwszej instancji, brak wyjaśnienia przezeń istoty sprawy oraz brak przeprowadzenia oceny, czy żądanie wspólnoty mieszkaniowej było zgodne z zasadami współżycia społecznego. Sąd przypomniał, że zaległości skarżącego datowały się od chwili wejścia w życie ustawy o własności lokali, przy czym na rzecz powodowej wspólnoty mieszkaniowej – od chwili jej powstania w 2001 r. Sąd podał, że 31 grudnia 2009 r. wartość zaległości względem wspólnoty wynosiła prawie 70 000 zł i stanowiła ok. 40% wartości zajmowanego lokalu, którego wartość rynkową w 2008 r. oceniono na ok. 180 000 zł.

1.1.4. Sąd Okręgowy w Tarnobrzegu, Wydział I Cywilny, w wyroku z 8 września 2010 r. (sygn. akt I C 499/10) zezwolił wspólnocie na sprzedaż w trybie licytacji lokalu stanowiącego własność skarżącego, uwzględniając powództwo wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. Sąd rozważył w uzasadnieniu wyroku długotrwałość niepłacenia należności przez skarżącego, stopień uporczywości jego zachowania, a także osobistą sytuację materialną i rodzinną.

1.1.5. Wyrok Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu z 8 września 2010 r. uprawomocnił się po oddaleniu apelacji skarżącego w wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie, Wydziału I Cywilnego, z 1 września 2011 r. (sygn. akt I ACa 60/11). Sąd Apelacyjny uznał, że sąd pierwszej instancji zasadnie zezwolił wspólnocie na sprzedaż lokalu. Naganność zachowania skarżącego polegała w istocie na tym, że wbrew u.w.l. od

1994 r. długotrwale przerzucał ciężar pokrywania zaległych opłat i kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej na pozostałych właścicieli lokali. Skarżący opłat nie uiszczając od wielu lat i bezzasadnie kwestionował sam obowiązek ich wnoszenia. Ten zaś wynikał od 1994 r. wprost z bezwzględnie obowiązujących przepisów u.w.l. Zastosowana przez ustawodawcę technika legislacyjna polegała na tym, że regulacja obowiązków współwłaścicieli nieruchomości wspólnej oraz ich obowiązków jako właścicieli odrębnych lokali nastąpiła z mocy prawa (*ex lege*). Wobec indywidualnych właścicieli lokali nie wymagała dla swej skuteczności osobnej modyfikacji wcześniej zawartej umowy sprzedaży lokali mieszkalnych. Sąd uznał także, że wspólnota mieszkaniowa, wytaczając powództwo, stała na straży interesów pozostałych właścicieli lokali w danej nieruchomości. Po rozważeniu sytuacji osobistej skarżącego sąd przychylił się do zapatrywania, że wspólnota nie nadużyła przysługującego jej prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

1.2. Występując z niniejszą skargą konstytucyjną, skarżący podkreślił, że pragnie ponownie wszcząć postępowanie przed Trybunałem Konstytucyjnym w sprawie oceny art. 16 ust. 1 u.w.l. pod względem zgodności z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji, gdyż toczące się w przeszłości postępowanie w procedurze pytania prawnego przedstawionego przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu co do zgodności z Konstytucją art. 16 ust. 1 u.w.l. zakończyło się jego umorzeniem ze względu na cofnięcie przez sąd pytania prawnego (por. postanowienie TK z 21 września 2010 r., sygn. P 21/10, OTK ZU nr 7/A/2010, poz. 71).

W uzasadnieniu swej skargi skarżący powtórzył argumenty przedstawione w tamtym postępowaniu przez Prokuratora Generalnego na rzecz uznania niezgodności art. 16 ust. 1 u.w.l. z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji, uzupełniając je własnymi zarzutami. Skarżący wskazał, że przymusowa sprzedaż lokalu na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. jest brutalną ingerencją w sferę jego własności indywidualnej. Nadaje jednemu z wierzycieli osobistych właściciela lokalu (tj. wspólnocie mieszkaniowej) niespotykane w innych sytuacjach prawo do uzyskania orzeczenia sądowego uprawniającego do sprzedaży prywatnej nieruchomości innej osoby. Brutalna ingerencja w konstytucyjne prawo własności nie jest przy tym uzasadniona żadną z wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Art. 16 ust. 1 u.w.l. ma na celu jedynie zaspokojenie majątkowych roszczeń wspólnoty mieszkaniowej związanych z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej. Czyni to za pomocą „wyeliminowania” ze wspólnoty osoby, która długotrwale zalega z zapłatą należnych opłat. Sankcja nie przystaje jednak do stopnia naruszenia przez właściciela obowiązków majątkowych wobec wspólnoty. Jest nadmierna, a zatem sprzeczna z istotą zasady proporcjonalności. Prawa wspólnoty mieszkaniowej są bowiem wystarczająco chronione na podstawie przepisów ogólnych, tj. w drodze wytoczenia powództwa o zapłatę zaległości i uzyskania tytułu wykonawczego dla zasądzonego świadczenia.

2. W piśmie z 27 kwietnia 2012 r. Rzecznik Praw Obywatelskich poinformował, że nie zgłasza swego udziału w postępowaniu w sprawie skargi konstytucyjnej Edwarda Guziakiewicza.

3. W piśmie z 29 czerwca 2012 r. Prokurator Generalny wniósł o stwierdzenie, że art. 16 ust. 1 u.w.l. 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. W pozostałym zakresie badania art. 16 ust. 1 u.w.l. postępowanie podlega umorzeniu na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643, ze zm.; dalej: ustawa o TK) ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.

Prokurator zauważył, że możliwość doprowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową do sprzedaży lokalu w drodze licytacji jest sankcją nadmiernie dolegliwą, zwłaszcza że zlicytowany właściciel nie ma prawa do lokalu zamiennego. Sankcja ta nie jest niezbędna do osiągnięcia celu wyegzekwowania zaległości. Żądanie licytacyjnej sprzedaży lokalu należącego do właściciela długotrwale zalegającego z należnymi opłatami nie służy jedynie prostemu wyegzekwowaniu każdej należnej kwoty z tytułu opłat. Następujące w jego efekcie wykluczenie właściciela lokalu ze wspólnoty mieszkaniowej jest konsekwencją tego przepisu.

Ponadto, zdaniem Prokuratora Generalnego, nie można w jednakowy sposób traktować wszystkich trzech grup właścicieli wymienionych w art. 16 ust. 1 u.w.l. W wypadku właścicieli długotrwale zalegających z należnymi opłatami przepis realizuje bowiem inne cele niż w pozostałych dwóch wypadkach wskazanych w art. 16 ust. 1 u.w.l.: wykarczania w sposób rażący przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu oraz czynienia korzystania z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej uciążliwym na skutek nieodpowiedniego zachowania. Jednakowo ostre potraktowanie właścicieli zalegających z opłatami świadczy o tym, że ustawodawca przekroczył dozwolony stopień ingerencji w prawo własności, czego nie uzasadnia ranga interesu publicznego podlegającego ochronie (art. 31 ust. 3 Konstytucji).

Przymusowa sprzedaż lokalu mieszkalnego ma służyć wyegzekwowaniu należnych opłat wspólnoty z pominięciem innych sposobów egzekucji niż uzyskanie ceny sprzedaży z jego licytacji. Jednak skoro istnieje ogólna procedura prawna służąca bezpośrednio wyegzekwowaniu każdej należności wspólnoty mieszkaniowej, wystarczy determinacja wspólnoty w egzekwowaniu na zasadach ogólnych uzyskanych tytułów zasądzających należności na jej rzecz. Prokurator Generalny podał również przykład na możliwość stosowania w praktyce art. 16 ust. 1 u.w.l. poza jego *ratio legis*, tzn. nie w celu wyegzekwowania zaległości, ale w celu „przejęcia” lokalu przez samą wspólnotę, tj. w celu nabycia lokalu przez samą wspólnotę w toku prowadzonej licytacji (ma o tym świadczyć stan faktyczny sprawy zakończony postanowieniem Sądu Najwyższego z 10 grudnia 2004 r., sygn. akt III CK 55/04, OSNC nr 12/2005, poz. 212).

4. W piśmie z 26 lipca 2012 r. Marszałek Sejmu zajął stanowisko w sprawie, wnosząc o stwierdzenie, że art. 16 ust. 1 u.w.l. jest zgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Dokonując oceny argumentacji skarżącego z uzasadnienia skargi konstytucyjnej, Marszałek Sejmu wyraził zdziwienie, że w *petitum* pisma procesowego skarżący jako wzorzec podał jedynie art. 64 ust. 2 Konstytucji. Uzasadnienie skargi w wielu punktach daleko wykracza poza ten wzorzec i nawiązuje do samej koncepcji ochrony własności, w tym do naruszenia jej istoty (art. 64 ust. 1 Konstytucji). Jednak ewentualne dokonanie przez Trybunał Konstytucyjny kontroli konstytucyjności również na podstawie art. 64 ust. 1 Konstytucji nie zmienia pozytywnej oceny kwestionowanego przepisu przez Marszałka Sejmu.

W ocenie Marszałka Sejmu, rozwiązanie przyjęte w art. 16 ust. 1 u.w.l. jest stosunkowo rygorystyczne. Dotychczasowa praktyka sądowa nie potwierdziła jednak najpoważniejszych wątpliwości przedstawicieli doktryny formułowanych w początkowym okresie funkcjonowania ustawy. Przepis jest stosowany rzadko, a nawet wówczas sądy wykazują powściągliwość, by nie ferować na jego podstawie zbyt pochopnych i

nieuzasadnionych wyroków.

*Ratio legis* art. 16 ust. 1 u.w.l. polega nie na tym, by wspólnota mieszkaniowa uzyskała zaspokojenie każdej swej wierzytelności względem jednego z właścicieli lokalu, ale na tym, by ograniczyć odczuwany już negatywny wpływ długotrwałego i najczęściej pogłębiającego się stanu niewykonywania zobowiązań właściciela lokalu na kondycję finansową wspólnoty mieszkaniowej, a pośrednio – na stan obciążeń finansowych nałożonych z tego powodu na pozostałych właścicieli lokali. Środek prawny ustanowiony w art. 16 ust. 1 u.w.l. jest – zdaniem Marszałka Sejmu – specyficzną sankcją organizacyjną, powodującą definitywne wykluczenie członka wspólnoty mieszkaniowej. Celem przepisu jest jednak ochrona interesów majątkowych wspólnoty mieszkaniowej i jej pozostałych członków. Tolerowanie przez wspólnotę stanu długotrwałej zaległości w zapłacie należnych opłat bądź brak możliwości wyegzekwowania tych kwot oznaczałoby konieczność zwiększenia kosztów ponoszonych przez pozostałych właścicieli. W razie powstania zaległości pojedynczych właścicieli lokali, pozostali właściciele muszą systematycznie pokrywać niedobory (tj. dopłacać). Nabycie lokalu i członkostwo we wspólnocie pozostałych właścicieli lokali obarczone jest wówczas zbyt dużym ryzykiem ekonomicznym. W efekcie w art. 16 ust. 1 u.w.l. ustawodawca w racjonalny sposób przedkłada interes większości (zbiorowości) nad interes indywidualny. Ochrona interesów majątkowych wspólnoty mieszkaniowej i pozostałych właścicieli lokali jest zaś wartością mieszczącą się w katalogu wartości określonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Zdaniem Marszałka Sejmu, nie należy porównywać sytuacji członka wspólnoty zalegającego z opłatami wobec wspólnoty z pozycją właściciela względem zewnętrznych wierzycieli wspólnoty, lecz z sytuacjami, w których dochodzi do stosowania sankcji organizacyjnych względem członków jednostek korporacyjnych (np. wyłączenie wspólnika ze spółki jawnej, wyłączenie wspólnika ze spółki z o.o., wykluczenie członka ze spółdzielni). Tu jednak wskazywany przez skarżącego art. 64 ust. 2 Konstytucji jest nieadekwatnym wzorcem kontroli. Marszałek Sejmu nie podzielił również zarzutu nierównego (tzn. nieuzasadnionego równego traktowania) wszystkich trzech grup właścicieli wymienionych w art. 16 ust. 1 u.w.l. W każdym wypadku mamy do czynienia z zachowaniem naruszającym obowiązki właściciela lokalu, kwalifikowanych czasem trwania, sposobem działania i jego skutkami, ocenianymi z punktu widzenia pozostałych członków wspólnoty.

5. W piśmie z 22 maja 2013 r. pełnomocnik skarżącego przedstawił Trybunałowi Konstytucyjnemu informacje dotyczące sytuacji skarżącego po wniesieniu przezeń skargi konstytucyjnej inicjującej niniejsze postępowanie. Według uzyskanych informacji, po wszczęciu przez wspólnotę egzekucji nie doszło do licytacyjnej sprzedaży lokalu mieszkalnego należącego do skarżącego z powodu wniesienia przez niego powództwa przeciwegzekucyjnego i toczącego się postępowania w tej sprawie.

## II

Na rozprawę 29 lipca 2013 r. stawili się skarżący, pełnomocnik skarżącego, przedstawiciele Sejmu i Prokuratora Generalnego. Uczestnicy postępowania podtrzymali stanowiska zajęte na piśmie oraz udzielili Trybunałowi dalszych wyjaśnień.

Pełnomocnik skarżącego wniósł o ograniczenie zakresu wyrokowania jedynie do jednego wypadku uregulowanego w art. 16 ust. 1 u.w.l., w którym wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do żądania sprzedaży w trybie egzekucyjnym lokalu w drodze licytacji z powodu uporczywego zalegania z zapłatą czynszu i opłat.

Skarżący wyjaśnił, że odmowa ponoszenia przez niego określonych w u.w.l.

kosztów związanych z nieruchomością wspólną wynika wyłącznie ze sporu ze wspólnotą o podstawę prawną obowiązku ponoszenia opłat. Podstawą odmowy nie są i nie były ani jego trudna sytuacja osobista, ani choroba, ani też ciężka sytuacja materialna (s. 20 protokołu z rozprawy). Skarżący wyjaśnił, że powodowa wspólnota stoi na stanowisku, iż podstawą zaległych płatności są bezpośrednio przepisy ustawy o własności lokali, na podstawie których właściciele lokali i właściciel nieruchomości wyjściowej podjęli uchwały określające wysokość i sposób rozliczenia kosztów na poszczególnych właścicieli. Skarżący nie zgadzał się z wysokością uzgodnionych stawek, gdyż w jego opinii ustalone opłaty były bardzo wysokie, często też podlegały „sztucznemu zawyżeniu wskutek stosowania kreatywnej księgowości przez zarządcę nieruchomości” (s. 10 protokołu z rozprawy). W opinii skarżącego, „od strony (...) formalnej” zobowiązania te są w stanie pokryć środki uzyskane przez wspólnotę z innych źródeł, przede wszystkim z pożytków z nieruchomości wspólnej (s. 29 protokołu z rozprawy).

Skarżący utrzymywał, że podstawą płatności w jego wypadku mogły być jedynie zobowiązania ustalone w kontrakcie sprzedaży lokalu z 1978 r., na podstawie którego lokal został wyodrębniony, które to kwoty skarżący uznał za bezsporne w swojej sprawie. Jednocześnie zauważył, że na skutek inflacji nominalna wysokość jego zobowiązań, ograniczonych co do zakresu pokrywanych kosztów w stosunku do obecnego stanu prawnego, jest obecnie bardzo niska, a „sumy ustalone w latach siedemdziesiątych dzisiaj są już groszowe” (s. 10 protokołu z rozprawy). W związku z denominacją złotego, obecnie zobowiązania, które wynikają z kontraktu, „wynoszą mniej niż jeden złoty rocznie” (s. 29 protokołu z rozprawy). Skarżący dodał, że po 1994 r. sam proponował wspólnocie waloryzację w trybie sądowym na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży lokalu, jednak ani komunalny zarządca nieruchomości, ani następnie wspólnota mieszkaniowa nie byli zainteresowani takim rozwiązaniem, ani zawarciem ugody ze skarżącym. Na pytanie składu orzekającego, kto jego zdaniem od 1994 r. pokrywa różnicę między wysokością realnych kosztów funkcjonowania nieruchomości wspólnej i odrębnego lokalu należącego do skarżącego a wpływami wspólnoty z tytułu zapłaty przez niego nominalnej wartości opłat ustalonych w kontrakcie sprzedaży lokalu, skarżący odpowiedział, że „Jeżeli przyjąć, że podstawą płatności jest kontrakt, kontrakt został zawarty ze Skarbem Państwa, następnie scedowany na gminę, która przejęła własność komunalną, no to jest problem stron, czyli w tej chwili gminy i ewentualnie właściciela” (s. 12 protokołu z rozprawy).

Przedstawiciel Marszałka Sejmu podkreślił, że wspólnota mieszkaniowa gospodaruje wyłącznie środkami dostarczonymi jej przez współwłaścicieli tytułem opłat, ewentualnie uzyskanymi jako pożytki z nieruchomości wspólnej, a ustawodawca nie zakłada prowadzenia przez nią stabilnej, długookresowej gospodarki finansowej. Dlatego przy wszelkich opóźnieniach z uiszczaniem należnych opłat wspólnota powinna występować z najszybszymi środkami prawnymi przeciwko właścicielom lokali. Może się jednak okazać, że permanentne i toczono często bez nadziei na pozytywne wyeliminowanie problemu zaległości spory sądowe prowadzone przeciwko członkom notorycznie niewykonującym podstawowych obowiązków, mimo wezwań i upomnień, mogą stawać pod znakiem zapytania finansowe podstawy wspólnoty mieszkaniowej i godzić w poczucie konieczności przestrzegania prawa. Przedstawiciel Marszałka Sejmu przypomniał, że sądy powszechne badają wcześniejszą działalność wspólnot przed wystąpieniem z powództwem na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. oraz to, czy wspólnota wyczerpała dostępne jej drogi i możliwości.

Przedstawiciel Prokuratora Generalnego rozwinął argumenty na rzecz niekonstytucyjności kwestionowanej regulacji. Przepis ma służyć wyegzekwowaniu należnych opłat z ceny uzyskanej ze sprzedaży lokalu w drodze licytacji, a więc z

pominięciem innych sposobów egzekucji. Jednak wspólnota mieszkaniowa może, na zasadach ogólnych, dochodzić zaległej kwoty w procesie o zapłatę. Zdaniem Prokuratora Generalnego, często stosowanie art. 16 ust. 1 u.w.l. polega na tym, że wspólnoty nie występują na samym początku w procesie o zapłatę w postępowaniu uproszczonym, gdy zaległość jest niewielka, i czekają na uzbieranie się pewnej kwoty zasądzonych już zaległości. Bywa, że wspólnoty wyczekują, aż narosnie większa kwota, i występują o nakaz przymusowej licytacyjnej sprzedaży lokalu, mając pewność, że przed sądem zostanie wykazana przesłanka długotrwałości. Gdyby art. 16 ust. 1 u.w.l. był skonstruowany inaczej, tj. gdyby przewidywał konieczną gradację środków możliwych do zastosowania, inaczej należałoby ocenić jego zgodność z Konstytucją.

### III

Trybunał Konstytucyjny zważył, co następuje:

#### 1. Zaskarżony przepis.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.; dalej: u.w.l. lub ustawa o własności lokali), „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”.

Z analizy akt sprawy skarżącego, w szczególności z treści ostatecznego rozstrzygnięcia w jego sprawie zezwalającego wspólnocie mieszkaniowej na licytacyjną sprzedaż lokalu oraz z treści uzasadnienia skargi konstytucyjnej wynika, że art. 16 ust. 1 u.w.l. jest kwestionowany wyłącznie w zakresie, w jakim umożliwia zaspokojenie roszczeń wspólnoty związanych z długotrwałym zaleganiem z wnoszeniem należnych opłat. Tylko ta norma, wyrażona w treści art. 16 ust. 1 u.w.l., może stanowić przedmiot kontroli konstytucyjności w niniejszej sprawie. Z tego względu Trybunał Konstytucyjny odpowiednio zawęził zakres wyrokowania i umorzył postępowanie w stosunku do pozostałego zakresu normatywnego art. 16 ust. 1 u.w.l.

#### 2. Otoczenie prawne zaskarżonego przepisu.

2.1. Zarówno ustawa o własności lokali, jak i jej art. 16 ust. 1, weszły w życie 1 stycznia 1995 r. Ustawa reguluje sposoby ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali (art. 1 ust. 1, art. 7, art. 9, art. 10, art. 11 u.w.l.) połączone z jednoczesnym powołaniem z mocy prawa tzw. nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 u.w.l.). W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Jeżeli po zawarciu umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu liczba lokali wyodrębnionych jest mniejsza niż suma lokali niewyodrębnionych przed zawarciem umowy, wówczas dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia i obowiązki, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych (art. 4 ust. 1 u.w.l.). Pozostaje on właścicielem tzw. złożonej nieruchomości lokalowej, obejmującej bryłę budynku składającej się z

niewyodrębnionych jeszcze lokali.

Wykładnia przepisów ustawy o własności lokali prowadzi do wniosku, że instytucja odrębnej własności lokalu opiera się na ścisłym zespoleniu dwóch uprawnień rzeczowych przysługujących do zabudowanej nieruchomości gruntowej lub do nieruchomości budynkowej znajdującej się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Pierwsze z nich to prawo własności wyodrębnionej nieruchomości lokalowej. W skład tej nieruchomości wchodzi fizycznie określony lokal, jak również znajdujące się w ramach nieruchomości wyjściowej pomieszczenia przynależne nieprzylegające bezpośrednio do nieruchomości lokalowej, lecz traktowane w obrocie jako jej części składowe. Drugie z uprawnień to prawo udziału w przymusowej wspólności ułamkowej prawa przysługującego do nieruchomości wspólnej, powstającej *ex lege* z nieruchomości wyjściowej z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu w danej nieruchomości (art. 3 ust. 1 u.w.l.).

Połączenie obu uprawnień jest tak ścisłe, że trudno wskazać, które z nich jest prawem głównym, a które podporządkowanym. W społecznym odbiorze na pierwszy plan wysuwa się własność nieruchomości lokalowej. Jednak ze względu na zasadę powiązania praw rzeczowych do nieruchomości z prawem do gruntu (zasada *superficies solo cedit*) oraz zasięg przestrzenny elementów zaliczanych do nieruchomości wspólnej, nieruchomość ta odgrywa istotne znaczenie. Obejmuje prawo do gruntu (udział we własności lub użytkowaniu wieczystym) oraz prawo współwłasności zdecydowanej większości materialnej konstrukcji budynku, w którym znajduje się wyodrębniony lokal. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi wszystkie te części zabudowanej nieruchomości gruntowej lub budynkowej, które nie spełniają definicji sformułowanej w art. 3 ust. 2 u.w.l., tj. nie służą do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli lokali.

2.2. Większość praw i obowiązków właścicieli lokali uregulowanych w ustawie o własności lokali dotyczy wykonywania praw i obowiązków współuprawnionych do nieruchomości wspólnej, a nie względem nieruchomości lokalowej. Ustawa ta reguluje przede wszystkim sposób wykonywania przez właścicieli lokali zarządu nieruchomością wspólną, której są współwłaścicielami. Takie same uprawnienia i obowiązki co do nieruchomości wspólnej, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych, przysługują także dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości w stosunku do bryły budynku obejmującej lokale jeszcze niewyodrębnione (art. 4 ust. 1 u.w.l.).

Zgodnie z art. 12 u.w.l., właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Wedle art. 13 ust. 1 u.w.l., właściciel lokalu jest obowiązany korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli. Na współwłaścicielach ciąży ustawowy obowiązek zarządzania nieruchomością wspólną i ponoszenia kosztów jej utrzymania i eksploatacji. Każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną (art. 27 u.w.l.). Jest to konkretyzacja ogólniejszego obowiązku współdziałania z pozostałymi współwłaścicielami w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy o współwłasności (art. 19 u.w.l.), te zaś przewidują zasadę określenia sposobu zarządu w umowie zawartej przez współwłaścicieli. Jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani z mocy ustawy podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu (art. 20 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l.). W obu sytuacjach właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą

powierzyć zarząd do wykonywania osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ust. 1 u.w.l.).

2.3. Niezależnie od formy wykonywania wspólnego ustawowego zarządu, wszyscy właściciele lokali (jako współwłaściciele nieruchomości wspólnej) są obowiązani uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Stąd najważniejszym w praktyce obowiązkiem właścicieli lokali jest wnoszenie regularnych opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Składają się na nie, według przykładowego wyliczenia art. 14 u.w.l.:

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej (obejmującej zdecydowaną większość konstrukcji budynku i grunt),
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne związane z nieruchomością wspólną (obejmującą budynek i grunt),
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości w nieruchomości wspólnej,
- wynagrodzenie dla członków zarządu lub zarządcy wspólnoty.

Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokali obowiązani są uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 u.w.l.). Przy ustalaniu wysokości tych zaliczek bierze się pod uwagę ewentualne dochody, jakie przynosi nieruchomość wspólna. Wszelkie pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej muszą być przeznaczane na pokrywanie wydatków związanych z jej utrzymaniem.

2.4. Ze względu na problem sprawnego zarządu nieruchomością wspólną w zakresie utrzymania materialnej kondycji całego budynku, ustawodawca wprowadził od 1 stycznia 1995 r. nową instytucję wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z art. 6 zdanie pierwsze u.w.l., wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Konstrukcja wspólnoty mieszkaniowej, jako szczególnego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, umożliwia sprawne wykonywanie praw i obowiązków związanych z utrzymaniem i konserwacją tej nieruchomości, obejmującej najważniejsze elementy konstrukcyjne budynku. W istocie wspólnota mieszkaniowa stanowi przymusowe zrzeszenie współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, będących jednocześnie właścicielami wyodrębnionych lokali w danej nieruchomości. Zgodnie z art. 6 zdanie drugie u.w.l., wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Ustawa o własności lokali nadaje wspólnocie mieszkaniowej określone cechy świadczące o zdolności prawnej zrzeszenia właścicieli lokali. Wedle art. 17 u.w.l., za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej wspólnota mieszkaniowa odpowiada bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości (według zasady *pro rata parte*). Uczestnictwo we wspólnocie jest wtórne (pochodne) względem nabytego prawa do lokalu. Wspólnota powstaje z mocy prawa wraz z wyodrębnieniem pierwszego lokalu z danej nieruchomości. Do wspólnoty można „wstąpić”, nabywając prawo odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości. Ze wspólnoty mieszkaniowej nie można wystąpić w drodze wypowiedzenia członkostwa, jak to ma miejsce w innych korporacyjnych jednostkach organizacyjnych. „Wyjście” ze wspólnoty jest możliwe dopiero w razie zbycia innej osobie prawa odrębnej własności lokalu lub w razie ustania wspólnoty z mocy prawa.

2.5. Ustawa o własności lokali reguluje także niektóre obowiązki związane z korzystaniem z indywidualnych wyodrębnionych lokali przez ich właścicieli. Na podstawie art. 13 ust. 1 u.w.l., właściciel odrębnego lokalu obowiązany jest utrzymywać swój lokal w należyтым stanie. Obowiązek ten może być kontrolowany przez wspólnotę (tj. pozostałych właścicieli), co jest zrozumiałe ze względu na wpływ sposobu korzystania przez właścicieli z ich własnych lokali na stan i kondycję wspólnych elementów nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji na stan całego budynku. Kontrolę umożliwia m.in. art. 13 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym w celu przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej każdy właściciel nieruchomości lokalowej obowiązany jest umożliwić nie tylko dostęp do nieruchomości wspólnej, ale również do własnego lokalu. Podobny obowiązek został przewidziany w sytuacji, gdy umożliwienie dostępu jest niezbędne w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

Wedle art. 13 ust. 1 u.w.l., właściciel odrębnego lokalu obowiązany jest ponosić wydatki związane z utrzymaniem własnego lokalu. W ramach wspólnoty mieszkaniowej są rozliczane niektóre koszty utrzymania i eksploatacji indywidualnych wyodrębnionych lokali. Właściciel lokalu ma obowiązek wnoszenia do wspólnoty opłat na pokrycie wydatków związanych z korzystaniem i utrzymaniem jego własnego lokalu. Wspólnota określa wówczas wysokość zaliczek za rozliczane przez wspólnotę i indywidualnie księgowane właścicielom lokali koszty korzystania z indywidualnych lokali.

2.6. Z przedstawionych regulacji prawa stanowionego wynika, że jeżeli jeden ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej zalega z wnoszeniem należnych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną lub własną nieruchomością lokalową albo nie partycypuje do wysokości swego udziału w nieruchomości w spłacie zobowiązań zaciągniętych na pokrycie tych kosztów, to należności te musi pokryć wspólnota mieszkaniowa, czyli ogół pozostałych właścicieli, wedle ich udziałów (zasada *pro rata parte*). Wspólnota płaci za właścicieli zalegających z opłatami albo z posiadanych środków własnych, tj. z sum uzyskanych już z innych tytułów od właścicieli lokali, z zaciągniętych na ten cel kredytów obciążających wszystkich właścicieli lokali wedle ich udziałów, albo z indywidualnych środków właścicieli lokali w razie skierowania przez zewnętrznych wierzycieli egzekucji należności zasądzonej względem wspólnoty. W konsekwencji długotrwałe zaległości jednego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w pokrywaniu kosztów zarządu tą nieruchomością oraz utrzymania własnego lokalu mogą trwale zwiększyć obciążenia finansowe pozostałych właścicieli lokali. Są oni faktycznie zmuszani ponosić za innych niezbędne dodatkowe wydatki na utrzymanie i konserwację nieruchomości, z których korzysta także właściciel lokalu zalegający z opłatami.

### 3. Sposób określenia przez skarżącego konstytucyjnego wzorca kontroli.

3.1. Skarżący w *petitum* skargi zakwestionował zgodność art. 16 ust. 1 u.w.l. z wzorcem kontroli określonym jako „art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji”. Natomiast w uzasadnieniu skargi sformułował on różnego rodzaju argumenty świadczące o naruszeniu także pozostałych konstytucyjnych gwarancji prawa własności.

3.2. Zgodnie z utrwaloną praktyką orzeczniczą Trybunału, decydujące znaczenie dla określenia granic sprawy przed Trybunałem Konstytucyjnym ma nie tyle jej oznaczenie dokonywane w drodze formalnego przywołania w *petitum* pisma procesowego określonych wzorców kontroli, ile istota sprawy wynikająca z kierunku i głębokości

przeprowadzonej argumentacji. Podstawą wskazanego założenia jest zasada sprawiedliwości proceduralnej wynikająca z zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji). Gdy więc występuje niewłaściwe (mylne) oznaczenie przedmiotu kontroli, polegające na usprawiedliwionym błędzie co do nazwy, ale nie co do treści wzorca, wówczas zgodnie z zasadą *falsa demonstratio non nocet*, błędne oznaczenie sprawy nie powinno pociągać za sobą automatycznie odmowy jej rozpoznania przez Trybunał Konstytucyjny.

Dookreślenie treści przywoływanego wzorca kontroli na podstawie zasady *falsa demonstratio non nocet* może prowadzić Trybunał Konstytucyjny do doprecyzowania w sentencji orzeczenia, że kontrola przedstawionych w piśmie procesowym zarzutów nastąpiła w danej sprawie w zderzeniu z wzorcem kontroli, który nie został wysłowniony w *petitum* pisma. Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie powtarzał, że na treść pisma procesowego składa się cała treść – nie tylko jego komparycja, ale i uzasadnienie. W *petitum* następuje tylko usystematyzowanie wątpliwości i wskazanie kluczowych wzorców kontroli (por. zamiast wielu wyrok TK z 19 marca 2001 r., sygn. K 32/00, OTK ZU nr 3/2001, poz. 50). Na podstawie treści normy lub zasady konstytucyjnej określonej w uzasadnieniu pisma przez inicjującego postępowanie, Trybunał identyfikuje przepis Konstytucji, który tę treść wyraża. W konsekwencji Trybunał przywołuje i dodaje do sentencji orzeczenia właściwy przepis Konstytucji nieoznaczony w *petitum* wniosku, pytania prawnego lub skargi konstytucyjnej, lecz wystarczająco omówiony w ich uzasadnieniu (por. orzeczenie TK z 3 grudnia 1996 r., sygn. K 25/95, OTK ZU nr 6/1996, poz. 52; wyroki TK z: 16 czerwca 1999 r., sygn. P 4/98, OTK ZU nr 5/1999, poz. 98; 19 marca 2001 r., sygn. K 32/00; 31 stycznia 2005 r., sygn. P 9/04, OTK ZU nr 1/A/2005, poz. 9; 21 października 2008 r., sygn. SK 51/04, OTK ZU nr 8/A/2008, poz. 140 oraz postanowienie TK z 1 marca 2010 r., sygn. SK 22/09, OTK ZU nr 3/A/2010, poz. 28).

3.3. Trybunał Konstytucyjny podzielił pogląd Marszałka Sejmu, że uzasadnienie skargi w wielu punktach daleko wykracza poza wzorzec art. 64 ust. 2 Konstytucji. Dokonując oceny szerokiej argumentacji poczynionej w uzasadnieniu skargi, Trybunał Konstytucyjny na zasadzie *falsa demonstratio non nocet* przyporządkował elementy argumentacji skarżącego do treści odpowiadających im właściwych wzorców konstytucyjnych.

#### 4. Zarzut ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności.

4.1. Skarżący zarzucił, że przewidziana w art. 16 ust. 1 u.w.l. procedura stanowi brutalną ingerencję w konstytucyjnie chronione prawo własności. Zarzut ten nawiązuje bezpośrednio do treści art. 64 ust. 1 Konstytucji.

4.2. Zgodnie z art. 64 ust. 1 Konstytucji każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Przepis ten wyraża prawo podmiotowe obejmujące wolność nabywania mienia, dysponowania nim i zachowania go (por. wyrok TK z 31 stycznia 2001 r., sygn. P 4/99, OTK ZU nr 1/A/2001, poz. 5). Wprowadza gwarancję nie tylko nabywania mienia, ale i rozporządzania nim (por. wyrok TK z 21 maja 2001 r., sygn. SK 15/00, OTK ZU nr 4/2001, poz. 85). Uprawnienie do rozporządzania rzeczą (*ius dispositivum*) oznacza możliwość swobodnego zachowania własności określonej rzeczy przez jej właściciela, dopóki jest to zgodne z jego wolą, i do swobodnego przeniesienia prawa własności na inną wybraną przez siebie osobę na zaakceptowanych indywidualnie warunkach (por. wyrok TK z 30 października 2001 r., sygn. K 33/00, OTK

ZU nr 7/2001, poz. 217).

Art. 64 ust. 1 Konstytucji stanowi przy tym rozwinięcie i uszczegółowienie ogólnej zasady ochrony własności wyrażonej w art. 21 ust. 1 Konstytucji (por. wyrok TK z 13 kwietnia 1999 r., sygn. K 36/98, OTK ZU nr 3/1999, poz. 40). Art. 64 ust. 1 Konstytucji, podobnie jak następujące po nim ust. 2 i 3, przewiduje konstytucyjną gwarancję ochrony własności od strony podmiotowej (tzn. przez ujęcie ochrony konkretnego prawa będącego w dyspozycji konkretnej osoby). Trybunał Konstytucyjny przypomina, że prawo własności i jego gwarancje wskazane w art. 64 Konstytucji należy interpretować na tle zasad ustroju Rzeczypospolitej, w szczególności art. 2 i art. 20 Konstytucji. Własność prywatna jest zaliczana do podstawowych zasad ustrojowych państwa. Zgodnie z art. 20 Konstytucji, społeczna gospodarka rynkowa oparta m.in. na własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych stanowi podstawę ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej. Przepis ten należy łączyć z art. 2 Konstytucji, stanowiącym, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej.

4.3. Trybunał Konstytucyjny podzielił stanowisko skarżącego. Art. 16 ust. 1 u.w.l. reguluje instytucję prawną, która ingeruje w konstytucyjne prawo własności. W wyniku stosowania art. 16 ust. 1 u.w.l. ma miejsce pozbawienie właściciela jego uprawnień w drodze przymusowej sprzedaży przedmiotu prawa własności. Przymusowa sprzedaż lokalu trwale pozbawia właściciela podstawowych uprawnień właścicielskich: korzystania z nieruchomości i pobierania z niej pożytków. Skarżący jest również pozbawiany możliwości swobodnego rozporządzania (dysponowania) przedmiotem własności, która jest jednym z najważniejszych elementów tego prawa.

#### 5. Ocena zarzutu braku przydatności art. 16 ust. 1 u.w.l.

5.1. Skarżący podniósł zarzut, że ingerencja ustawodawcy w konstytucyjne prawo własności nie jest uzasadniona żadną z wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Charakter tego zarzutu odnosi się bezpośrednio do treści art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

5.2. Zgodnie z art. 31 ust. 3 zdanie pierwsze Konstytucji, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Przepis ten statuuje zakaz nadmiernej ingerencji w prawa i wolności konstytucyjne. Stanowi jednocześnie wyraźną podstawę wprowadzania legalnych ograniczeń prawa własności i pierwsze kryterium kontroli dokonanych przez ustawodawcę ograniczeń. Jest podstawą założenia, że prawo własności – choć stanowi najpełniejsze z praw majątkowych – nie może być traktowane jako prawo absolutne i niepodlegające ograniczeniom (*ius infinitum*). Ani art. 21, ani art. 64 Konstytucji nie mają charakteru gwarancji czasowo nieograniczonej (por. wyroki TK z: 9 września 2003 r., sygn. SK 28/03, OTK ZU nr 7/A/2003, poz. 74 oraz 6 kwietnia 2004 r., sygn. SK 56/03, OTK ZU nr 4/A/2004, poz. 29).

O znaczeniu art. 31 ust. 3 Konstytucji przesądza umieszczenie go w rozdziale II w części „Wolności, prawa i obowiązki człowieka i obywatela. Zasady ogólne” oraz funkcja tego przepisu w zakresie normowania praw i wolności jednostki (por. wyrok TK z 12 stycznia 1999 r., sygn. P 2/98, OTK ZU nr 1/1999, poz. 2). W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego podkreśla się, że uregulowanie w art. 64 ust. 3 Konstytucji problematyki

przesłanek ograniczania własności nie wyłącza stosowania generalnej zasady proporcjonalności wyrażonej w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji, własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Przepis ten nie wskazuje wartości i dóbr, których ochrona przemawiać może za dopuszczalnością ingerencji w prawa właściciela. Określa za to podstawowe kryteria ingerencji, tj. formalne (wymóg ustawy) i materialne (wskazanie maksymalnej granicy ingerencji w postaci zakazu naruszania istoty prawa własności). W wypadku zarzutu nieproporcjonalności, art. 31 ust. 3 Konstytucji powinien spełniać rolę podstawową, natomiast art. 64 ust. 3 Konstytucji traktować należy jako konstytucyjne potwierdzenie ogólnej dopuszczalności wprowadzania ograniczeń tego prawa. Art. 31 ust. 3 Konstytucji w żadnym wypadku nie stanowi *lex specialis* wobec art. 64 ust. 3 Konstytucji, ani *vice versa* (por. wyroki TK z: 25 maja 1999 r., sygn. SK 9/98, OTK ZU nr 4/1999, poz. 78 oraz 3 października 2000 r., sygn. K 33/99, OTK ZU nr 6/2000, poz. 188). Wynika stąd, że ocena konstytucyjnej dopuszczalności ustawowego ograniczania prawa własności musi uwzględniać wymagania przewidziane w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Przekroczenie ram proporcjonalności ingerencji i naruszenie art. 31 ust. 3 zdanie pierwsze Konstytucji powoduje jednocześnie naruszenie ogólnej gwarancji ochrony prawa własności – art. 64 ust. 1 Konstytucji.

5.3. Trybunał Konstytucyjny wyprowadził dotychczas z pojęcia „konieczności” ograniczenia prawa własności reguły stanowiące części składowe konstytucyjnego zakazu: regułę przydatności, regułę niezbędności i regułę adekwatności (zakaz nadmiernej dolegliwości, inaczej nakaz proporcjonalności wkroczenia). Zgodnie z pierwszą regułą, prawodawca może ustanowić jedynie takie ograniczenia wolności i praw, które są uzasadnione racjonalną potrzebą w danym stanie faktycznym i prawnym i które służą bezpośrednio realizacji konstytucyjnie uzasadnionego celu. Prowadzi to do konieczności ustalenia, czy według dostępnego stanu wiedzy wprowadzona regulacja jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków, przy czym warunkiem tego nie spełniają tylko takie przepisy, które utrudniają osiągnięcie celów lub nie wykazują żadnego związku z tymi celami (por. zamiast wielu wyrok TK z 23 listopada 2009 r., sygn. P 61/08, OTK ZU nr 10/A/2009, poz. 150).

5.4. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, konieczność zapewnienia porządku publicznego oraz wolności i praw innych osób (pozostałych właścicieli lokali w danej nieruchomości) stanowi uzasadnioną wartość konstytucyjną, która może przeważać nad indywidualnym interesem właściciela zadłużonego lokalu, uzasadniając nawet pozbawienie go własności. Wskazywany przez skarżącego art. 31 ust. 3 Konstytucji stanowi wyraźnie, że ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane także wówczas, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla ochrony porządku publicznego oraz praw innych osób.

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. Chroniony jest również porządek publiczny, gdyż samo sankcjonowanie przez ustawodawcę naruszeń ustawowych obowiązków mobilizuje właścicieli lokali do ich wykonywania. Kwestionowana regulacja jest także w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków. Prawodawca ustanowił takie ograniczenie wolności i praw właściciela

lokalu długotrwale zalegającego z wnoszeniem należnych opłat, które bezpośrednio służy realizacji konstytucyjnie uzasadnionego celu. Z tego względu art. 16 ust. 1 u.w.l. wprowadza ograniczenie konstytucyjnie chronionego prawa własności, które jest przydatne (art. 31 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji).

## 6. Ocena zarzutu braku niezbędności wprowadzenia kwestionowanej regulacji.

6.1. W dalszym toku uzasadnienia skargi skarżący uznał, że przewidziana w art. 16 ust. 1 u.w.l. możliwość doprowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową do sprzedaży lokalu w drodze licytacji jest pozbawiona elementu niezbędności dla ochrony majątkowej właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Możliwe jest bowiem dochodzenie przez wspólnotę zaległych opłat mniej radykalnymi metodami, tj. na zasadach ogólnych bądź w specjalnie dla wspólnoty przewidzianej procedurze postępowania upominawczego (art. 15 ust. 2 u.w.l.). Charakter omawianego zarzutu odnosi się bezpośrednio do treści konstytucyjnej zasady niezbędności (art. 31 ust. 3 Konstytucji). Zgodnie z regułą niezbędności, prawodawca może ustanowić jedynie takie ograniczenia, które są niezbędne w demokratycznym państwie prawnym dla ochrony wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji, tzn. gdy nie da się ich osiągnąć bez wprowadzenia ograniczeń praw i wolności lub z zastosowaniem innych ograniczeń.

6.2. Trybunał Konstytucyjny podzielił pogląd skarżącego, że określony w art. 16 ust. 1 u.w.l. sposób dochodzenia roszczeń z tytułu zaległych opłat świadczy o preferencyjnym traktowaniu powództwa wspólnoty mieszkaniowej o zapłatę, w porównaniu z traktowaniem pozostałych wierzycieli osobistych właściciela lokalu.

Już w ramach postępowania na zasadach ogólnych ustawa przewiduje możliwość dochodzenia przez zarząd lub zarządcę umownego wspólnoty należności z tytułu kosztów zarządu w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość (art. 15 ust. 2 u.w.l.). Po uprawomocnieniu się nakazu zapłaty, stwierdzającego obowiązek zapłaty określonej sumy, wspólnota, podobnie jak pozostali wierzyciele osobiści właściciela lokalu, może wystąpić o nadanie orzeczeniu klauzuli wykonalności (art. 776 i art. 781 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. Nr 43, poz. 296, ze zm.; dalej: k.p.c.). Po uzyskaniu klauzuli wykonalności można wystąpić do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Komornik przeprowadza egzekucję z całego aktualnego majątku właściciela lokalu. Sposób przeprowadzenia egzekucji zależy od propozycji wierzyciela zawartej we wniosku o wszczęcie egzekucji (art. 797 § 1 k.p.c.). Wierzyciel może w jednym wniosku wskazać kilka sposobów egzekucji przeciwko temu samemu dłużnikowi (art. 799 § 1 zdanie pierwsze k.p.c.). Jeśli egzekucja z jednej części majątku dłużnika oczywiście wystarcza na zaspokojenie wierzyciela, dłużnik może żądać zawieszenia egzekucji z pozostałej części majątku (art. 799 § 2 k.p.c.). Jeżeli dotychczasowa egzekucja nie wystarcza na zaspokojenie wierzyciela, wówczas komornik może przeprowadzić dalszą egzekucję. Spośród kilku sposobów egzekucji wierzyciel powinien zastosować najmniej uciążliwy dla dłużnika (art. 799 § 1 zdanie drugie k.p.c.). Do wyboru dostępne są formy egzekucji: z ruchomości dłużnika (art. 844 i nast. k.p.c.), z wynagrodzenia za pracę dłużnika (art. 880 i nast. k.p.c.), z rachunków bankowych dłużnika (art. 889 i nast. k.p.c.), z innych wierzytelności dłużnika (art. 895 i nast. k.p.c.), z praw majątkowych dłużnika innych niż wierzytelności (art. 909 i nast. k.p.c.), uproszczona egzekucja z nieruchomości niezabudowanych lub nieukończonych (art. 1013<sup>1</sup> i nast. k.p.c.), egzekucja ze statku morskiego (art. 1014 i nast. k.p.c.), a także egzekucja z nieruchomości dłużnika (art. 921 i nast. k.p.c.), której reguły stosuje się do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego

(art. 1004 i nast. k.p.c.). O ewentualnym zajęciu nieruchomości dłużnika komornik zawiadamia wierzyciela (art. 925 § 3 k.p.c.). Zajęta przez komornika nieruchomość dłużnika ulega sprzedaży przez licytację publiczną (art. 952 k.p.c.).

W wyroku wydanym na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. sąd wydaje zgodę na przeprowadzenie wobec danego dłużnika egzekucji orzeczenia przez wskazanie konkretnego sposobu tej egzekucji – sprzedaż nieruchomości lokalowej, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, znajdującej się w budynku objętym zarządem powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Wyprzedzając stosowanie art. 799 § 1 k.p.c., art. 16 ust. 1 u.w.l. wskazuje i nakazuje sposób egzekucji wydanego orzeczenia sądowego.

6.3. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, możliwość żądania przez wspólnotę mieszkaniową licytacyjnej sprzedaży lokalu ze względu na długotrwałe zaleganie przez jego właściciela z należnymi opłatami jest nie tylko przydatna, ale wręcz konieczna na pewnym etapie rozwoju stosunków we wspólnocie dla ochrony porządku publicznego oraz praw i wolności pozostałych właścicieli lokali. Świadczą o tym następujące okoliczności związane z powszechnym sposobem stosowania tego przepisu.

Trybunał Konstytucyjny dostrzega, że wspólnota mieszkaniowa ma możliwość dochodzenia zaległych opłat na zasadach ogólnych (tj. poprzez powództwo o zapłatę, a następnie egzekucję tego orzeczenia z majątku dłużnika) bądź w specjalnie dla wspólnoty przewidzianej procedurze postępowania upominawczego (art. 15 ust. 2 u.w.l.). W rezultacie już w tych trybach może dojść do licytacyjnej sprzedaży lokalu właściciela za długi, jeżeli komornik przychylił się do wniosku wspólnoty w sprawie sposobu egzekucji z nieruchomości należącej do członka wspólnoty. Także jeżeli egzekucja prowadzona jest najpierw z innych składników majątkowych właściciela lokalu i okaże się niewystarczająca, wspólnota może ponawiać wnioski egzekucyjne, doprowadzając w końcu – wciąż na zasadach ogólnych – do licytacyjnej sprzedaży lokalu. Jeżeli mimo kilkukrotnego wykorzystania trybu ogólnego w przeprowadzeniu egzekucji z pozostałego majątku dłużnika, w tym instytucji poszukiwania majątku dłużnika, wspólnota mieszkaniowa nie znalazła zaspokojenia swoich roszczeń, może wykorzystać tryb przewidziany w art. 16 ust. 1 u.w.l.

6.4. Zgodnie z art. 16 ust. 1 u.w.l., do wydania wyroku zezwalającego wspólnocie na licytacyjną sprzedaż lokalu wystarcza, jeżeli wspólnota wykaże w toku procesu istnienie długotrwałego zalegania z wnoszeniem opłat. Literalnie, art. 16 ust. 1 u.w.l. nie wymaga, by wspólnota wykazywała fakt wcześniejszego nieudanego lub niewystarczającego egzekucyjnego ściągnięcia zasądzonych na jej rzecz należności.

Jednak wbrew twierdzeniom skarżącego, w praktyce treść tego przepisu jest uzupełniana: sądy powszechne najczęściej wyrażają zgodę na licytacyjną sprzedaż lokalu po wykazaniu przez wspólnotę długotrwałości zalegania z opłatami nie tylko na podstawie dowodu wysokości dłużnej sumy, lecz także kilkukrotnych nieudanych prób komorniczego odzyskania należności zasądzonych już od dłużnika. Podobne dowody przedstawiała wspólnota mieszkaniowa w indywidualnej sprawie skarżącego. Art. 16 ust. 1 u.w.l. jest więc stosowany co do zasady wówczas, gdy dochodzenie zaległych opłat zakończyło się niepowodzeniem i nie ma szans na odzyskanie dotychczasowych należności, a także występuje poważne ryzyko kolejnych zaległości i dodatkowych kosztów związanych z ich dochodzeniem.

Tylko w sporadycznych wypadkach wspólnota może wystąpić do sądu bez konieczności uprzedniego dochodzenia roszczenia na zasadach ogólnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 30 października 2012 r., sygn. akt I ACa 528/12, Lex nr 1236354). Okoliczność stosowania przez wspólnotę w pierwszej kolejności upomnień i

ogólnego trybu dochodzenia roszczeń nie ma znaczenia w razie wykazania przed sądem bardzo istotnych zaległości, grożących w najbliższym czasie załamaniem kondycji finansowej wspólnoty w razie podjęcia najpierw czasochłonnych mniej inwazyjnych prób.

Wynika stąd, że w przeważającej większości wypadków wspólnoty występują do sądu na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. wówczas, gdy zawiódł ogólny tryb egzekucji zasądzonego roszczenia i licytacyjna sprzedaż lokalu znajdującego się w budynku wspólnoty wydaje się jedyną metodą ograniczenia strat wspólnoty mieszkaniowej. W tych bowiem wypadkach sądy przychyłały się do powództw o licytacyjną sprzedaż lokali, po wykazaniu pozostałych przesłanek stosowania art. 16 ust. 1 u.w.l. Ten ustalony w praktyce podstawowy sposób stosowania art. 16 ust. 1 u.w.l. był postulowany przez przedstawicieli doktryny. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że wspólnota przed sądem powinna wykazać wykorzystanie dotychczas innych środków ochrony przysługujących właścicielom w postaci upomnień, monitów, powództwa o zapłatę na zasadach ogólnych (zob. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 67), a ze względu na charakter sankcji w postaci przymusowej sprzedaży lokalu, art. 16 ust. 1 u.w.l. powinno się stosować w ostateczności, dopiero gdy perswazje i łagodniejsze środki prawne nie przynoszą skutku (zob. A. Gola, *Nieruchomości*, Warszawa 1999-2004, II/A/53, ZN 12, uwaga nr 13). Sądy powszechne w uzasadnieniach wyroków podzielają stanowisko zajmowane w doktrynie, że sankcję w postaci przymusowej sprzedaży lokalu powinno się stosować w ostateczności, gdy perswazje i łagodniejsze środki prawne nie odnoszą już skutku (por. cytowany w kolejnych orzeczeniach wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 października 2006 r., sygn. akt VI ACa 353/06, Lex nr 693977).

6.5. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, podkreślany w orzecznictwie ostateczny charakter powództwa na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. wskazuje, że prawodawca ustanowił takie ograniczenie prawa własności, które jest niezbędne w demokratycznym państwie prawnym dla ochrony wolności i praw innych osób oraz dla porządku publicznego (art. 31 ust. 3 Konstytucji). Występujące w orzecznictwie sądowym przesłanki stosowania zaskarżonego przepisu dowodzą, że powództwo z art. 16 ust. 1 u.w.l. jest uznawane za zasadne wówczas, gdy licytacyjna sprzedaż lokalu dłużnika jest niezbędna dla ochrony uzasadnionych interesów majątkowych pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej stanowiącej przymusową organizację właścicieli lokali, a więc organizację, w której nie mają oni decydującego wpływu na jej skład personalny.

## 7. Ocena zarzutu nadmiernej dolegliwości (braku proporcjonalności *sensu stricto*).

7.1. Skarżący podniósł też, że sankcja wynikająca z kwestionowanego przepisu nie przystaje do stopnia naruszenia przez właściciela obowiązków wobec wspólnoty i jej poszczególnych członków, a więc jest nieadekwatna. Uzasadnieniem całkowitego pozbawienia prawa własności nie powinno być żądanie zaspokojenia roszczeń wspólnoty mieszkaniowej związanych z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej. O nieadekwatności art. 16 ust. 1 u.w.l. świadczy – zdaniem skarżącego – także to, że możliwe jest w praktyce jego nadużywanie, tzn. wykorzystywanie uprawnienia przez wspólnotę mieszkaniową nie tylko do egzekucji świadczeń z tytułu zaległych opłat. Przepis umożliwia wykluczanie z nieruchomości niektórych członków wspólnoty mieszkaniowej dla zaspokajania własnych interesów majątkowych lub osobistych pozostałej większości właścicieli lokali. Świadczyć o tym mają stany faktyczne i prawne zawarte w rozstrzygnięciach Sądu Najwyższego (por. postanowienie SN z 10 grudnia 2004 r., sygn. akt III CK 55/04, OSNC nr 12/2005, poz. 212 oraz uchwała SN z 21 grudnia 2007 r., sygn. akt III CZP 65/07, OSNC nr 7-8/2008, poz. 69).

Charakter powyższych zarzutów skarżącego wskazuje na ich związek z treścią konstytucyjnej reguły adekwatności ograniczenia konstytucyjnych praw i wolności (art. 31 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji).

7.2. Przed przystąpieniem do oceny zarzutu należy wyjaśnić, że wskazywane przez skarżącego i Prokuratora Generalnego orzeczenia sądowe nie świadczą o nadużywaniu przez wspólnotę mieszkaniową sądowego dochodzenia żądania licytacyjnej sprzedaży lokalu. Pierwsze ze wskazywanych orzeczeń (tj. postanowienie SN z 10 grudnia 2004 r., sygn. akt III CK 55/04 z glosami S. Rudnickiego, „Przeгляд Sądowy” nr 6/2005, s. 138 i K. Matuszyka, „Przeгляд Sądowy” nr 2/2007, s. 126) dotyczyło rozstrzygnięcia sporu, czy wspólnota mieszkaniowa ma zdolność nabywania dla siebie własności nieruchomości i czy w związku z tym może być jej udzielone przyzicie w toku licytacji egzekucyjnej względem lokalu wyodrębnionego na własność, który w stanie faktycznym sprawy znajdował się w budynku zarządzanym przez wspólnotę. Z treści uzasadnienia tego postanowienia wynika, że do licytacji właściciela lokalu za długi z tej nieruchomości doszło nie w wyniku wcześniejszego zastosowania powództwa na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l., lecz na skutek egzekucji wszczętej przez osobistego wierzyciela licytowanego właściciela lokalu i na jego rzecz.

Drugie ze wskazanych orzeczeń (tj. uchwała składu 7 sędziów SN z 21 grudnia 2007 r., sygn. akt III CZP 65/07 z glosami G. Gorczyńskiego, „Monitor Prawniczy” nr 16/2008, s. 886; K. Królikowskiej, „Palestra” nr 11-12/2008, s. 324; A. Mankiewicz, publ. el. Lex 2008; W. J. Katnera, „Glosa” nr 2/2009, s. 34 i P. Bielskiego, „Prawo Spółek” nr 11/2011, s. 45) także nie dotyczyło problematyki występowania przez wspólnotę z powództwem opartym na art. 16 ust. 1 u.w.l. W komentowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy rozstrzygnął zagadnienie prawne przedstawione przez Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego, czy zdolność wspólnoty mieszkaniowej do nabywania praw i obowiązków (art. 6 u.w.l.) na swoją rzecz jest równoznaczna ze zdolnością do nabywania do wspólnego majątku właścicieli wchodzących w skład określonej nieruchomości lokali. Powodem wystąpienia z wnioskiem w powyższej kwestii było występowanie poważnych kontrowersji i rozbieżnych stanowisk w sprawie podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W odpowiedzi na wniosek Sąd Najwyższy podjął uchwałę o treści: „Wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku” i nadał jej moc zasady prawnej.

W treści uzasadnienia tej uchwały Sąd Najwyższy wyraził wprawdzie pogląd, że „(...) ustawa o własności lokali upoważnia do stwierdzenia, że wspólnota mieszkaniowa, mimo że stanowi ją z mocy prawa ogół właścicieli lokali, jest w pewnych sytuacjach osobą trzecią w stosunku do swoich członków. Świadczy o tym treść art. 16 oraz 21 ust. 1, a także art. 25 ust. 1 i 2 u.w.l.”. Jest to jednak jedyny fragment uzasadnienia, w którym nawiązano do art. 16 u.w.l., kwestionowanego w niniejszym postępowaniu. Także tylko w tym kontekście przepis ten stał się przedmiotem zdania odrębnego sędziego SN Krzysztofa Pietrzykowskiego od mającej moc zasady prawnej uchwały składu 7 sędziów SN z 21 grudnia 2007 r., sygn. akt III CZP 65/07. W zdaniu odrębnym wskazano, że „(...) nie jest przekonywający argument, że art. 16, 21 ust. 1 oraz art. 25 ust. 1 i 2 u.w.l. traktują wspólnotę mieszkaniową jako osobę trzecią w stosunku do właścicieli lokali, przepisy te bowiem w istocie regulują relacje istniejące między jednym z właścicieli lokali a ogółem właścicieli, a ściślej – między jednym z właścicieli a pozostałymi właścicielami”.

7.3. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że nie potwierdził się zarzut skarżącego, iż brzmienie art. 16 ust. 1 u.w.l. umożliwia w praktyce nadużywanie tego przepisu dla

zaspokojenia innych interesów wspólnoty mieszkaniowej niż związane z ograniczeniem negatywnych skutków zaległości generowanych przez właściciela licytowanego lokalu i odzyskaniem należnych sum lub wręcz dla zaspokojenia prywatnych interesów niektórych pozostałych właścicieli lokali.

Sądy powszechne wskazują, że art. 16 ust. 1 u.w.l. nie może być stosowany do rozstrzygania przez wspólnotę konfliktów lub rozbieżności poglądów z właścicielami lokali co do prowadzenia prawidłowej gospodarki wspólnoty (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 27 lutego 2012 r., sygn. akt I ACz 264/12, Lex nr 1164094). W orzecznictwie sądowym podkreśla się, że art. 16 ust. 1 u.w.l., ze względu na jego sankcyjny charakter, statuujący podstawę prawną naruszenia konstytucyjnie chronionego prawa własności, podlega bezwarunkowo wykładni ścisłej, a w razie jakichkolwiek wątpliwości – wykładni zawężającej. W procesie jego wykładni należy uwzględnić okoliczność, że uprawnienie przyznane w art. 16 ust. 1 u.w.l. jest przykładem najdalej idącego uprawnienia do ingerowania w prawo własności lokalu, które podlega szczególnej ochronie na podstawie Konstytucji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 16 czerwca 2009 r., sygn. akt V CSK 442/08, Lex nr 602338).

Funkcja kwestionowanego przepisu polega na eliminacji ze wspólnoty mieszkaniowej tylko tych osób, których zachowanie rzeczywiście zagraża jej interesom, tzn. w sposób istotny zagraża jej stabilności finansowej, zmuszając ją do rezygnacji z najbardziej koniecznych wydatków (remonty, zabiegi sanitarne itp.) oraz do pozyskiwania koniecznych środków pieniężnych z zewnętrznych źródeł. Muszą występować udowodnione poważne skutki w zakresie możliwości przeprowadzania bieżących napraw, remontów czy faktu rosnącego zadłużenia z tego tytułu (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach z: 30 października 2012 r., sygn. akt I ACa 528/12 oraz 27 września 2012 r., sygn. akt I ACa 407/12, Lex nr 1236341). Art. 16 ust. 1 u.w.l. nie znajduje zastosowania, gdy mimo zalegania z opłatami nie istnieje krytyczne położenie wspólnoty wywołane nagannym zachowaniem pozwanego, a jedynie chodzi o przejściowe osłabienie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 października 2006 r., sygn. akt VI ACa 353/06). Art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi bowiem ostateczną ochronę uprawnionych podmiotów, tj. właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, przed odczuwalnym niesumiennym postępowaniem innego członka wspólnoty, naruszającym ich wspólny interes (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 27 września 2012 r., sygn. akt I ACa 407/12).

Z analizy orzecznictwa sądowego wynika, że sądy, nakazując licytacyjną sprzedaż lokalu, biorą pod uwagę takie elementy stanu faktycznego jak długotrwałość zalegania z opłatami, stale wzrastająca kwota zadłużenia, a także skutki w postaci naruszenia płynności finansowej wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 października 2006 r., sygn. akt VI ACa 353/06). Ponadto sądy wskazywały na takie okoliczności jak wzmożone skutki stanu zadłużenia wynikłe z posiadania w danej wspólnotcie kilku lokali, fakt niezamieszkiwania właściciela w swoim lokalu, brak informacji o aktualnym jego miejscu pobytu, brak zainteresowania właściciela regulowaniem swoich stosunków ze wspólnotą mieszkaniową, brak uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że właściciele zaczną regulować choćby bieżące opłaty w najbliższym czasie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 27 września 2012 r., sygn. akt I ACa 407/12; w sprawie rozstrzygniętej przez ten sąd okres notorycznego zalegania z opłatami wynosił ponad 11 lat, a współwłaściciele pięciu lokali w danej nieruchomości byli poszukiwani listami gończymi).

Istotny jest również charakter lokalu w danej nieruchomości. W wypadku lokali użytkowych odczuwalne zwiększenie obciążeń finansowych właścicieli obniża atrakcyjność ich inwestycji. Z natury rzeczy, osoby posiadające lokale użytkowe

nastawione są na osiągnięcie zysku, który jest obniżany przez konieczność ponoszenia zwiększonych kosztów obsługi lokalu. Ewentualny długotrwały brak środków na bieżące remonty obniża rynkową wartość lokalu w bardziej odczuwalny sposób niż w wypadku lokali mieszkalnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 30 października 2012 r., sygn. akt I ACa 528/12; w stanie faktycznym sprawy udział pozwanych w nieruchomości wspólnej przekraczał 10%).

Wynika stąd, że samo obiektywne zaleganie z zapłatą należnych wspólnocie mieszkaniowej opłat nie oznacza jeszcze automatycznego spełnienia przesłanki „długotrwałości zalegania” ujętej w art. 16 ust. 1 u.w.l. W orzecznictwie sądowym sankcję w postaci przymusowej sprzedaży lokalu stosuje się w ostateczności. Dochodzi do niej wówczas, gdy we wspólnocie pojawia się wyraźna konsekwencja długotrwałego zalegania członka wspólnoty z uiszczaniem należności, tj. gdy odczuwalne staje się przerzucanie tego ciężaru na pozostałych właścicieli i istnieje zagrożenie dalszym pogłębianiem się obciążeń finansowych pozostałych właścicieli lokali.

7.4. Trybunał Konstytucyjny dostrzegł, że o stosowaniu przez sądy art. 16 ust. 1 u.w.l. nie decyduje bezwzględna wysokość zaległości z tytułu opłat ani stosunek zaległości do wartości lokalu i całego majątku dłużnika. Jeżeli bowiem brak było okoliczności osobistych usprawiedliwiających uporczywe zachowanie właściciela, sądy konsekwentnie odrzucały argumenty stron postępowania, iż kwota zadłużenia powinna być bliska wartości lokalu lub przedstawiać „znaczną wartość”. Taki wniosek nie wynika bowiem z przepisów prawnych i nie taka jest ich *ratio legis*.

Dysproporcja kwoty zaległości i wartości nieruchomości nie świadczy przeciwko stosowaniu art. 16 ust. 1 u.w.l., gdyż przepis ten nie wprowadza wymogu, by wskazane wartości były zbliżone. Sąd powszechny zezwolił np. na sprzedaż lokalu wówczas, gdy suma zaległości wynosiła nieco ponad 9 000 zł, co stanowiło ok. 7% wartości rynkowej lokalu, a zaległości te były długotrwałe i negatywnie odbiły się na kondycji finansowej pozostałych właścicieli lokali (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 27 września 2012 r., sygn. akt I ACa 407/12). Podobnie sąd nakazał sprzedaż lokalu, gdy brak było okoliczności usprawiedliwiających właściciela lokalu, a zaległa kwota wynosiła ok. 14 000 zł, co stanowiło ok. 3,5% wartości rynkowej nieruchomości lokalowej. Sąd uznał, że nie ma uzasadnienia argument o konieczności wykazania odpowiedniej wartości zadłużenia odpowiadającej znacznej części wartości lokalu. W ten sposób zostałaby całkowicie wyeliminowana możliwość licytacyjnej sprzedaży lokalu o dużej wartości w trybie art. 16 ust. 1 u.w.l., gdyż pozwani musieliby nie regulować opłat przez kilkadziesiąt lat (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 30 października 2012 r., sygn. akt I ACa 528/12).

Z kolei zastosowanie kwestionowanego przepisu w sprawie skarżącego nastąpiło w wypadku kwalifikowanych zaległości (70 000 zł) utrzymujących się trwale od 2001 r., czyli przez sześć lat, i dotyczących tak istotnych składników opłat jak zaliczki na fundusz remontowy czy wywóz śmieci, a ze względu na postawę skarżącego sądy przyjęły, że prawdopodobne było dalsze pogłębianie się tych zaległości.

7.5. Trybunał Konstytucyjny dostrzegł także, że sądy podejmują rozstrzygnięcie zezwalające na licytacyjną sprzedaż lokalu także wówczas, gdy pozwany przed zakończeniem rozprawy ureguluje należności dochodzone przez wspólnotę. Sądy uważają, że skoro zaleganie z opłatami ma być jedynie długotrwałe, nie musi być uporczywe. Ostateczne uregulowanie zaległości nie musi zatem przesądzić o oddaleniu powództwa wspólnoty. Z wykładni art. 16 ust. 1 u.w.l. wynika ogólny wniosek, że wskazując przesłankę zalegania w płatności, należy wykazać istnienie zaległości nie tylko w

przeszłości, ale i w czasie wyrokowania przez sąd, zgodnie z art. 316 k.p.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 30 października 2012 r., sygn. akt I ACa 528/12).

Wysoka w dniu wniesienia powództwa kwota zaległości, uregulowana w znacznej mierze przez pozwanego do dnia wyrokowania przez sąd może uzasadniać oddalenie powództwa, ale nie musi (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 października 2006 r., sygn. akt VI ACa 353/06; w stanie faktycznym sprawy zaległość wynosząca ponad 12 500 zł została uregulowana do kwoty 3 500 zł). Uregulowanie zaległości przed zakończeniem rozprawy nie musi przesądzać o bezzasadności żądania opartego na tej podstawie. Nawet cykliczne wyrównywanie powstających co jakiś czas wysokich stanów zadłużenia może doprowadzić wspólnotę do trudności finansowych. Nie zawsze stanowi wystarczające usprawiedliwienie to, że pozwani właściciele lokali ostatecznie uregulowali zasądzone od nich przez sąd co jakiś czas kolejne wysokie należności wraz z odsetkami i kosztami procesu. W takiej sytuacji wspólnota jest zmuszana w bieżącym funkcjonowaniu do stałego poszukiwania innych źródeł sfinansowania członków zalegających z opłatami, a także kolejnych kosztów procesu. Taka postawa pozwanych również świadczy o spełnieniu przesłanki długotrwałości zalegania z opłatami w rozumieniu art. 16 ust. 1 u.w.l. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 30 października 2012 r., sygn. akt I ACa 528/12; w stanie faktycznym sprawy zadłużenie na koniec lat obrachunkowych 2008-2011 wynosiło kolejno 3500 zł, 17 700 zł, 5800 zł, 29 371 zł, a na dzień orzekania przez sąd pozwani zalegali we wspólnocie z wpłatą 2800 zł).

Sądy odrzucają przy tym argumenty pozwanych, że długotrwałe zaległości mogą być „tolerowaną normą” w danej wspólnocie i dlatego nie powinny świadczyć o zasadności powództwa tej wspólnoty przeciwko jednemu z zalegających. Taki argument nie stanowi żadnego usprawiedliwienia nawet w sytuacji, gdy po uregulowaniu przez dłużnych właścicieli lokali ich zaległości wspólnota zwracała pozostałym właścicielom lokali nałożone na nich podwyższone zaliczki rekompensujące wspólnocie zaległości niektórych właścicieli. Podobnie nie stanowił argumentu o niezasadności powództwa wspólnoty zarzut, że mimo znacznych zaległości członków wspólnoty, wspólnota była w stanie wypracować bilansowe zyski za rok, w którym zaległości wystąpiły (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 30 października 2012 r., sygn. akt I ACa 528/12).

7.6. Trybunał Konstytucyjny przypomina także, że realizacja celu art. 16 ust. 1 u.w.l. nie jest w orzecznictwie sądowym bezwzględna nawet w sytuacjach, w których wspólnota wykazuje istnienie długotrwałych i rujnujących zrzeczenie zaległości niektórych jej członków.

W orzecznictwie sądowym prezentowana jest daleko idąca prokonstytucyjna ostrożność związana z podniesieniem przed sądem argumentów odwołujących się do osobistej sytuacji pozwanego właściciela lokalu. Sąd z urzędu ocenia zgodność żądania wspólnoty z zasadami współżycia społecznego (art. 5 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zm.; dalej: k.c.). Takiej samej ocenie podlega jednak również działanie osób długotrwałe zalegających z opłatami i przerzucających koszty utrzymania na pozostałych właścicieli. Zmuszanie przez właściciela lokalu pozostałych członków wspólnoty do jego kredytowania jest naganne przede wszystkim wówczas, gdy właściciel lokalu sam narusza art. 5 k.c., a więc gdy nie wskazuje, czy nieregulowanie opłat wynikało z przyczyn niezależnych od niego ani czy istnieją jakiegokolwiek okoliczności usprawiedliwiające jego zachowanie, albo wskazuje na okoliczności, które nie mają żadnego uzasadnienia lub gdy w ocenie sądu nie istniały obiektywne przeszkody do terminowego wnoszenia opłat w pełnej wysokości przez pozwanego, a zwłaszcza wówczas, gdy niewnoszenie opłat nie było wynikiem żadnych obiektywnych trudności czy niewiedzy, ale były to świadome decyzje pozwanych (por.

wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 30 października 2012 r., sygn. akt I ACa 528/12).

Trybunał Konstytucyjny przypomina, że ze względu na zasady współzycia społecznego sami właściciele lokali mogą nie dopuścić do zamierzonego przez zarząd lub zarządcę umownego wspólnoty powództwa o dokonanie licytacyjnej sprzedaży lokalu jednego z członków tej wspólnoty. Jeżeli mimo znacznych zaległości gotowi są ponosić za innych koszty związane z uiszczaniem określonych opłat lub uważają licytację w danych warunkach za nieuzasadnioną, to nie wyrażą zgody na dochodzenie w ich imieniu przymusowej sprzedaży lokalu. Skuteczne wniesienie do sądu powództwa na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. wymaga podjęcia przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę i dodatkowe pełnomocnictwo dla zarządu na wytoczenie powództwa o sprzedaż lokalu (art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l.). Jest to wyraźnie zastrzeżona przez ustawodawcę sprawa przekraczająca zwykły zarząd nieruchomością wspólną, stąd potrzebne jest udzielenie zarządowi dodatkowego pełnomocnictwa do działania, bez którego powództwo zostaje oddalone (por. wyrok SA w Poznaniu z 8 listopada 2001 r., sygn. akt I ACa 841/01, Wokanda nr 11/2002, poz. 45). Warto także przypomnieć, że każdy z właścicieli lokali może zaskarżyć do sądu uchwałę właścicieli lokali wyrażającą zgodę na licytacyjną sprzedaż lokalu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Powództwo należy wytoczyć przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a u.w.l.). Zaskarżona uchwała podlega co do zasady wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy (art. 25 ust. 2 u.w.l.). Z analizy sprawy skarżącego w niniejszym postępowaniu wynika, że nie skorzystał on z tego uprawnienia.

7.7. Biorąc pod uwagę wskazane argumenty, Trybunał Konstytucyjny nie podzielił zarzutu skarżącego, że możliwość dochodzenia przez wspólnotę mieszkaniową licytacyjnej sprzedaży lokalu za długi stanowi regulację zbyt dolegliwą. Art. 16 ust. 1 u.w.l. nie narusza zasady proporcjonalności ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności (art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji). Zgodnie z zasadą proporcjonalności *sensu stricto*, ustawodawca nie może nakładać na obywateli ciężarów w sposób nieadekwatny. Powinny one pozostawać w bezpośrednim związku z założonymi celami i w odpowiedniej do nich proporcji, z zachowaniem odpowiedniej wewnętrznej hierarchii wartości konstytucyjnych. Reguła proporcjonalności implikuje dążenie do optymalizacji, tj. do nienaruszania stanu, w którym dwie kolidujące ze sobą zasady i chronione przez nie wartości mogłyby zostać zrealizowane w najwyższym możliwym stopniu. Im cenniejsze jest dobro ograniczane i wyższy stopień ograniczenia, tym cenniejsza musi być wartość uzasadniająca ograniczenia. Art. 31 ust. 3 Konstytucji przesądza jednocześnie o konieczności odnoszenia się rozstrzygnięć Trybunału Konstytucyjnego do danej sytuacji. To znaczy, że ocena proporcjonalności wkroczenia dokonywana jest na tle konkretnej sytuacji podmiotów dotkniętą kwestionowaną regulacją sformułowanej w sposób modelowy, zaś podstawą formułowania zasięgu zarzutów są zazwyczaj argumenty nawiązujące do sprawy stanowiącej podstawę wystąpienia do Trybunału Konstytucyjnego. W szczególności zakres ochrony prawa własności należy zawsze traktować z uwzględnieniem stosunków społeczno-gospodarczych, od których zależy faktyczna treść własności określonej rzeczy (por. wyrok TK z 25 lutego 1999 r., sygn. K 23/98, OTK ZU nr 2/1999, poz. 25).

Trybunał Konstytucyjny rozważył powyższe racje, tj. konieczność i sposób

wkroczenia w treść prawa własności, intensywność wkroczenia, umiejętność ustawodawcy uregulowania sprawy, ogólną pożyteczność i sensowność regulacji, a także rzeczywistą konieczność ochrony innych wartości gwarantowanych konstytucyjnie. Na tej podstawie Trybunał nie podzielił zarzutu skarżącego, że możliwość dochodzenia przez wspólnotę mieszkaniową licytacyjnej sprzedaży lokalu za długi stanowi regulację zbyt dolegliwą i nieproporcjonalną (art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji).

## 8. Ocena zarzutu naruszenia istoty prawa własności.

8.1. Kolejny zarzut skarżącego dotyczył naruszenia przez art. 16 ust. 1 u.w.l. istoty prawa własności, ponieważ przepis ten ma na celu takie preferencyjne zaspokojenie roszczeń wspólnoty mieszkaniowej, które prowadzi do trwałego „wylimowania” ze wspólnoty osoby długotrwale zalegającej z zapłatą należnych opłat. W konsekwencji ma miejsce całkowite i nieuzasadnione pozbawienie prawa własności, ingerujące w jego istotę.

Charakter zarzutu skarżącego wiąże się bezpośrednio z treścią art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 zdanie drugie Konstytucji, które określają podstawowe kryteria dopuszczalności ingerencji w prawa lub wolności konstytucyjne: formalne (wymóg ustawy) i materialne (wskazanie maksymalnej granicy ingerencji w postaci zakazu naruszania istoty prawa własności).

8.2. Trybunał Konstytucyjny przypomina, że nie każde pozbawienie prawa własności stanowi ingerencję w istotę prawa własności i świadczy o przekroczeniu maksymalnych granic zakreślonych przez art. 31 ust. 3 zdanie drugie i art. 64 ust. 3 Konstytucji. Wniosek o wkroczeniu w istotę własności można wysunąć dopiero po dokonaniu oceny wagi i sposobu pozbawienia tego prawa (por. wyroki TK z: 12 stycznia 2000 r., sygn. P 11/98, OTK ZU nr 1/2000, poz. 3 oraz 10 października 2000 r., sygn. P 8/99, OTK ZU nr 6/2000, poz. 190).

Ocena naruszenia istoty prawa własności jest przy tym dokonywana autonomicznie i odrębnie od oceny naruszenia reguł proporcjonalności na podstawie art. 31 ust. 3 zdania pierwszego Konstytucji. Trybunał Konstytucyjny wskazywał już w swoim orzecznictwie, że do naruszenia istoty prawa własności może dojść w sytuacji nieproporcjonalnego wkroczenia w konstytucyjne wolności i prawa, ale również wówczas, gdy o naruszeniu tej istoty świadczy szczególna kumulacja ograniczeń, z których każde brane oddzielnie pod uwagę nie prowadziłoby do wniosku o niekonstytucyjności regulacji (por. powołane wyżej wyroki TK o sygn. P 11/98 i o sygn. P 8/99). W szczególności do niekonstytucyjnej kumulacji ograniczeń dochodzi wówczas, gdy ustawodawca ukształtował poszczególne obowiązki właściciela w sposób zmuszający go do stałego ponoszenia strat, co narusza istotę prawa własności (por. wyrok TK z 17 maja 2006 r., sygn. K 33/05, OTK ZU nr 5/A/2006, poz. 57).

W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego wskazuje się również, że określenie istoty danego prawa lub wolności powinno uwzględniać kontekst sytuacji, w której dochodzi do ograniczenia (pozbawienia) danego uprawnienia. Jedynie wykonywanie prawa własności w zgodzie z obowiązującym prawem powinno gwarantować właścicielowi ze strony władz publicznych nieingerencję w istotę prawa własności (por. wyrok TK z 29 czerwca 2005 r., sygn. SK 34/04, OTK ZU nr 6/A/2005, poz. 69), z uwzględnieniem wyjątkowych sytuacji określonych w art. 21 ust. 2 i art. 46 Konstytucji. W pozostałych wypadkach, tj. w razie wykonywania prawa własności wbrew obowiązującemu prawu, takiej gwarancji nie ma. W orzecznictwie Trybunału argument ten przeważał o uznaniu braku naruszenia art. 64 Konstytucji, jeśli chodzi o przepisy o przypadku drewna pozyskanego przez właściciela w wyniku nielegalnego wyrębu

podjętego w jego własnym lesie (por. wyrok TK z 15 maja 2006 r., sygn. P 32/05, OTK ZU nr 5/A/2006, poz. 56). Za usprawiedliwione konstytucyjnie (legitymizujące działania ustawodawcy pozbawiające właściciela określonych składników majątkowych) Trybunał uznał również sytuację, gdy właścicielowi można było postawić zarzut naganności własnego zachowania, np. w sytuacji pozbawienia właściciela odszkodowania za szkody wodne, jeśli woda zniszczyła przeprowadzone przez właściciela samowolnie prace zakazane w obrębie danej nieruchomości (por. wyrok TK z 16 października 2007 r., sygn. K 28/06, OTK ZU nr 9/A/2007, poz. 104), czy nakazanie dokonania rozbiórki obiektu budowlanego wzniesionego z nakładów właściciela w wyniku niedopuszczalnej samowoli budowlanej (por. wyroki TK z: 12 stycznia 1999 r., sygn. P 2/98 oraz 26 marca 2002 r., sygn. SK 2/01, OTK ZU nr 2/A/2002, poz. 15).

8.3. Analiza kontekstu normatywnego niniejszej sprawy prowadzi do wniosku, że art. 16 ust. 1 u.w.l. może być stosowany wyłącznie w sytuacji, gdy właściciel nagminnie nie wykonuje wobec wspólnoty swoich podstawowych ustawowych obowiązków związanych z pokrywaniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a zatem gdy bezpośrednio i uporczywie działa w sposób sprzeczny z prawem. Nie ma podstaw, by w tej sytuacji przyznawać *a priori* pełne gwarancje nienaruszalności istoty prawa własności. Z tego samego powodu nie można podzielić zarzutu, że art. 16 ust. 1 u.w.l. pozbawia odrębnej własności lokalu lub „wynaturza” jej funkcję. Prawo własności to przecież nie tylko uprawnienia, ale również płynące z tego tytułu obowiązki, które dotyczą zarówno nieruchomości lokalowej, jak i prawa udziału w nieruchomości wspólnej. Trybunał wielokrotnie podkreślał, że z prawa własności wynikają nie tylko uprawnienia, ale i obowiązki, w tym także określone obowiązki społeczne (zamiast wielu por. wyrok TK z 12 stycznia 2000 r., sygn. P 11/98).

8.4. Skoro nie każde pozbawienie własności stanowi ingerencję w jej konstytucyjną istotę, nawet ustawowy nakaz zbycia przez właściciela określonej rzeczy nie musi przekraczać istoty prawa własności i może być w szczególnych okolicznościach konstytucyjnie dopuszczalny (por. wyrok TK z 18 marca 2010 r., sygn. K 8/08, OTK ZU nr 3/A/2010, poz. 23). Właściciel nie może być jedynie całkowicie pozbawiony wpływu na warunki, na jakich następuje utrata własności, w tym możliwości wyboru osoby nabywcy i wpływu na wysokość uzyskanego w zamian świadczenia. Dopiero wówczas należałoby uznać, że prawo własności nie może spełniać w obrocie swej konstytucyjnej roli (por. wyrok TK z 17 grudnia 2008 r., sygn. P 16/08, OTK ZU nr 10/A/2008, poz. 181). Naruszenie istoty prawa własności nastąpiłoby także w razie, gdyby wprowadzone ograniczenia dotyczyły podstawowych uprawnień składających się na treść danego prawa i jednocześnie uniemożliwiały realizowanie przez to prawo funkcji, jakie ma spełniać w porządku prawnym określonym w art. 20 Konstytucji, a więc w gospodarce rynkowej opartej na własności prywatnej (por. wyrok TK z 12 stycznia 1999 r., sygn. P 2/98).

Tymczasem w sytuacji określonej w art. 16 ust. 1 u.w.l. nie dochodzi do pozbawienia własności z mocy prawa. W żadnym momencie (aż do chwili licytacji komorniczej) nie są wprowadzane ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości lokalowej ani z nieruchomości wspólnej. Przede wszystkim zaś właściciel lokalu nie został pozbawiony wpływu na warunki, na jakich nastąpić może utrata własności. Swoim działaniem może do niej nie dopuścić, uiszczając regularnie należne opłaty, ewentualnie utrzymując tymczasowo poziom zaległości na niskim poziomie, niemającym wyraźnie negatywnego wpływu na kondycję wspólnoty.

Ponoszenie kosztów zarządu i konserwacji nieruchomości wspólnej w ramach budynku wielolokalowego może się wiązać ze znacznymi nakładami wymaganymi od

właściciele lokali (zwłaszcza nakładami na remonty nieruchomości). W tym kontekście należy przypomnieć, że w orzecznictwie Trybunału sformułowana została teza, iż jeżeli ustawodawca postawi właściciela w sytuacji, gdy jego własność musi mu przynosić straty, a zarazem nałoży na właściciela obowiązek finansowania kosztów utrzymania przedmiotu tej własności w określonym stanie, to można mówić o ograniczeniu, które narusza istotę prawa własności (por. wyrok TK z 12 stycznia 2000 r., sygn. P 11/98). Trudno jednak uznać, że możliwość wykorzystania przez wspólnotę mieszkaniową sankcji wynikającej z art. 16 ust. 1 u.w.l. generalnie zmusza właścicieli lokali do ponoszenia opłat stanowiących dla nich ciężar nie do udźwignięcia. Podobnie trudno się zgodzić, że istotę prawa własności narusza brak wpływu właściciela na wybór osoby nabywcy lub na wysokość ceny uzyskanej ze sprzedaży. Są to cechy charakteryzujące sprzedaż dobrowolną, a nie przymusową licytacyjną sprzedaż nieruchomości za długi w trybie egzekucji komorniczej. Z powyższych względów nie można uznać, że art. 16 ust. 1 u.w.l. wprowadza niedopuszczalne naruszenie istoty prawa własności i pozbawia to prawo jego treści.

8.5. Trybunał Konstytucyjny przypomina, że decyzję o licytacyjnej sprzedaży lokalu podejmuje niezależny i niezawisły sąd powszechny. Trybunał uważnie zbadał orzecznictwo sądowe na tle art. 16 ust. 1 u.w.l. Wynika z niego przede wszystkim brak automatyzmu podejmowania przez sądy rozstrzygnięcia o licytacyjnej sprzedaży lokalu i założenie o ostateczności stosowania zaskarżonego przepisu, z zachowaniem określonego rozumienia przesłanki długotrwałości zalegania z należnymi opłatami. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.). Decyzja sądu podlega także kontroli instancyjnej. Ponadto w toku postępowania przed niezależnym i niezawisłym sądem powszechnym pozwanemu właścicielowi lokalu przysługują istotne gwarancje chroniące przed bezpodstawnym roszczeniem wspólnoty, przede wszystkim konieczność wykazania przez zarząd wspólnoty lub zarządcę ciężaru gatunkowego przewinienia i jego konsekwencji (ciężar dowodu ciąży na wspólnocie zgodnie z art. 6 k.c.) oraz ocena zasadności domagania się licytacyjnej sprzedaży lokalu w indywidualnych okolicznościach sytuacji faktycznej pozwanego (art. 5 k.c.). Nawet jeśli została spełniona przesłanka długotrwałego (czasowo) zalegania z wnoszeniem opłat, sąd ma możliwość zastosowania instytucji nadużycia prawa podmiotowego przez wspólnotę mieszkaniową. Zarówno przesłanka długotrwałego zalegania, jak i zasadność żądania pozwu w świetle art. 5 k.c. musi być aktualna w dniu wyrokowania przez sąd (art. 316 k.p.c.).

Środki uzyskane z licytacyjnej sprzedaży lokalu są wpłacane na rachunek depozytowy sądu. Dalsze losy tych środków zależą od tego, czy wobec właściciela lokalu istnieją aktualne tytuły egzekucyjne uzyskane w odrębnych postępowaniach. Postępowanie egzekucyjne jest prowadzone na zasadach ogólnych. Jeżeli po jego zakończeniu na rachunku depozytowym sądu pozostaje jeszcze suma uzyskana ze sprzedaży, komornik zwraca ją byłemu właścicielowi lokalu. Jest to reszta uzyskanej licytacyjnej ceny sprzedaży, a więc kwota pozostała jako różnica między uzyskaną wartością lokalu a stanem dochodzonego zadłużenia, po potrąceniu kosztów egzekucji.

8.6. Trybunał Konstytucyjny, po rozważeniu przesłanek stosowania art. 16 ust. 1 u.w.l. i kontekstu społeczno-gospodarczego funkcjonowania prawa odrębnej własności lokalu, uznał, że art. 16 ust. 1 u.w.l. nie przewiduje naruszenia istoty prawa odrębnej własności lokalu, stanowiącej ściśle zespoloną wiązkę uprawnień do poszczególnych części nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym. Z powyższych względów art. 16 ust. 1 u.w.l. w zakresie, w jakim przewiduje możliwość wystąpienia wspólnoty mieszkaniowej z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu należącego do członka tej

wspólnoty długotrwale zalegającego z wnoszeniem należnych od niego opłat, jest zgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji.

## 9. Ocena zarzutu nierównego traktowania prawa własności.

9.1. Ostatnia grupa argumentów skarżącego zawiera porównanie sytuacji właścicieli lokali zalegających z opłatami z innymi grupami osób naruszającymi swoje obowiązki finansowe związane z korzystaniem z lokalu mieszkalnego.

Skarżący dowodzi, że art. 16 ust. 1 u.w.l. prowadzi do nieuprawnionego, bo jednakowo brutalnego, traktowania właścicieli lokali zalegających z wnoszeniem opłat i właścicieli wykraczających swoim osobistym zachowaniem przeciwko porządkowi domowemu lub utrudniających korzystanie z indywidualnych nieruchomości lokalowych przez pozostałych właścicieli. Zdaniem skarżącego, kwestie natury finansowej powinny zostać potraktowane łagodniej, gdyż nie uniemożliwiają wykonywania praw własności przez pozostałych właścicieli lokali.

Ponadto występuje nierówne traktowanie właścicieli lokali, licytowanych za długi, i najemców lokali, eksmitowanych za długi. O wiele trudniej jest doprowadzić do eksmisji najemcy niż właściciela lokalu, a temu ostatniemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego lub zamiennego (art. 16 ust. 2 u.w.l.), ponieważ nie jest on „lokator” w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.; dalej: u.o.p.l.). W wypadku najemcy orzeczenie eksmisji następuje równocześnie z orzeczeniem o uprawnieniu do lokalu socjalnego, a niektórym grupom eksmitowanych osób należy się lokal socjalny (art. 14 u.o.p.l.). Ustawodawca zbyt szybko zezwala na trwałe pozbawienie prawa własności lokalu. Tymczasem poziom gwarancji dla właściciela powinien być co najmniej taki sam, jeśli nie wyższy, z uwagi na uprzywilejowaną pozycję najemcy mogącego otrzymać lokal socjalny. Skoro art. 16 ust. 1 u.w.l. wspomnianego poziomu gwarancji nie przewiduje, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Charakter zarzutów skarżącego nawiązuje do treści konstytucyjnego nakazu równego traktowania prawa własności (art. 64 ust. 2 Konstytucji).

9.2. Art. 64 ust. 2 Konstytucji nakazuje odpowiednie traktowanie uprawnionych z tytułu prawa własności względem uprawnionych z tytułu innych praw majątkowych. Wedle art. 64 ust. 2 Konstytucji, własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Zgodnie z wykładnią tego przepisu prezentowaną w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, chodzi w nim o to, by ochrona rzeczowego prawa własności nie była słabsza niż ochrona innych praw majątkowych doznających konstytucyjnej ochrony (por. wyrok TK z 30 października 2001 r., sygn. K 33/00). Nakaz „równej dla wszystkich” ochrony własności oznacza zakaz podmiotowego (kategorialnego) różnicowania ochrony własności różnych grup osób. Nie oznacza jednak zakazu różnicowania przedmiotowego i jakościowego poszczególnych praw majątkowych (por. wyroki TK z: 2 czerwca 1999 r., sygn. K 34/98, OTK ZU nr 5/1999, poz. 94 oraz 29 czerwca 2001 r., sygn. K 23/00, OTK ZU nr 5/2001, poz. 124). W szczególności w dotychczasowym orzecznictwie Trybunału za niezgodne z art. 64 ust. 2 Konstytucji uznano wygaśnięcie *ex lege* własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego w wypadku ustania członkostwa, bez prawa do lokalu zamiennego (por. wyrok TK z 11 grudnia 2008 r., sygn. K 12/08, OTK ZU nr 10/A/2008, poz. 176).

## 9.3. Trybunał Konstytucyjny zgodził się ze skarżącym, że sytuacje sankcjonowane

w art. 16 ust. 1 u.w.l. różnią się ze względów przedmiotowych. Zaskarżony przepis w wypadku długotrwałego zalegania przez niektórych członków wspólnoty z należnymi opłatami chroni pozostałych przed nieuzasadnionymi w danych okolicznościach wydatkami na pokrycie kosztów korzystania i utrzymania nieruchomości. Poza tym wypadkiem art. 16 ust. 1 u.w.l. reguluje skutki oddziaływań między właścicielami sąsiadujących w danym budynku nieruchomości lokalowych. Art. 16 ust. 1 u.w.l. zapobiega wówczas faktycznej niemożności korzystania z sąsiedniego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem lub pobierania pożytków (np. na skutek trudności ze znalezieniem najemców), a także spadkowi jego wartości rynkowej ze względu na uciążliwość i trwałość tych immisji.

Wypadki wymienione w art. 16 ust. 1 u.w.l. odwołują się do konieczności ochrony prywatnych praw i interesów pozostałych indywidualnych właścicieli lokali. We wszystkich sytuacjach chodzi o zapobieżenie lub o powstrzymanie dalszego odczuwania szkód i strat przez właścicieli indywidualnych lokali. Z tego powodu nie ma dużych różnic między nakazem sprzedaży lokalu z powodu długotrwałego zalegania z opłatami oraz z powodu takiego korzystania z własnego lokalu, które czyni korzystanie z innych lokali nadmiernie uciążliwym. Są to wprawdzie odmienne stany faktyczne, ale ich łączne wymienienie w art. 16 ust. 1 u.w.l. jest uzasadnione negatywnym wpływem na pozostałych właścicieli. Ten negatywny wpływ w obu wypadkach przekracza normalne ryzyko związane z korzystaniem z lokalu w ramach instytucji odrębnej własności lokalu w domu wielolokalowym. Z tego względu zastrzeżenie w art. 16 ust. 1 u.w.l. jednakowej możliwości licytacyjnej sprzedaży lokalu, eliminującej sprawcę dodatkowych obciążeń pozostałych właścicieli lokali, nie narusza art. 64 ust. 2 Konstytucji.

9.4. Przechodząc do oceny zarzutu nierównego traktowania właścicieli lokali względem najemców lokali mieszkalnych, Trybunał stwierdził, że skarżący nie kwestionuje zgodności z Konstytucją art. 16 ust. 2 u.w.l. wyłączającego prawo zlicytowanego właściciela lokalu do ubiegania się o lokal zamienny. Przepis ten nie został wskazany w *petitum* skargi, a jej uzasadnienie nie zawiera argumentacji wskazującej na podniesienie tak poważnego zarzutu.

Z analizy skargi E. Guziakiewicza wynika inny wniosek. Mianowicie skarżący argument „eksmisji” właściciela „na bruk” formułuje w celu podkreślenia głębokości nierównego traktowania właściciela na etapie wyciągania konsekwencji z długotrwałego zalegania z wnoszeniem należnych opłat. Prawa względne dotyczące korzystania z lokali mieszkalnych podlegają szczególnie intensywnej ochronie przewidzianej w u.o.p.l. Pozbawienie lokatora prawa korzystania z lokalu mieszkalnego zostało uzależnione od dokonania uprzednich licznych aktów staranności: pisemnego upomnienia lokatora wykraczającego przeciwko swoim obowiązkom umownym, uprzedzenie lokatora o zamiarze wypowiedzenia umowy z powodu zalegania z opłatami i wyznaczenie dodatkowego terminu zapłaty, dokonanie długoterminowego wypowiedzenia (art. 11 u.o.p.l.). Tymczasem treść art. 16 ust. 1 u.w.l. nie przewiduje analogicznego traktowania przez wspólnotę zadłużonego właściciela lokalu, lecz bezpośrednio umożliwia skierowanie powództwa do sądu.

9.5. Trybunał Konstytucyjny uznał, że oparty na literalnym brzmieniu art. 16 ust. 1 u.w.l. argument nierównego traktowania właściciela lokalu i „eksmisowanego” najemcy nie jest zasadny. Pomijając w tym miejscu podstawowy argument o odmiennej pozycji właściciela i najemcy lokalu mieszkalnego, należy przypomnieć dokonane już ustalenia, że orzecznictwo sądowe ostrożnie stosuje art. 16 ust. 1 u.w.l. i przewidzianą w nim przesłankę długotrwałości zalegania z opłatami. Zazwyczaj przesłanka długotrwałości jest

uznawana przez sądy za udowodnioną po wykazaniu kilkakrotnych nieudanych prób ściągnięcia należności przez wspólnotę, zarówno prywatnych (monity), jak i sądowo-egzekucyjnych. Także stany faktyczne spraw wszczynanych na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. dowodzą, że w praktyce wspólnoty mieszkaniowe powszechnie stosują w pierwszej kolejności upomnienia i ogólny tryb dochodzenia roszczeń.

Nie potwierdziły się też podnoszone w literaturze zarzuty, że skoro ustawa literalnie nie nakłada na wspólnotę mieszkaniową obowiązku podjęcia czynności uprzedzających członka wspólnoty o zamiarze wytoczenia powództwa o zezwolenie na sprzedaż licytacyjną lokalu, ochrona prawa własności lokalu jest zdecydowanie słabsza od ochrony, z której korzysta najemca (zob. K. Hryćków, *Licytacyjna sprzedaż lokalu w trybie przepisu art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – uwagi krytyczne*, „Rejent” nr 1/2000, s. 140-149). Sądy powszechne podzielają inne stanowisko doktryny, a mianowicie że sankcję w postaci przymusowej sprzedaży lokalu powinno się stosować w ostateczności, gdy perswazje i łagodniejsze środki prawne nie odnoszą już skutku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 października 2006 r., sygn. akt VI ACa 353/06, a także A. Gola, *Nieruchomości*, Warszawa 2004, uwaga nr 13). Wynika to m.in. z konieczności równego traktowania właściciela i najemcy w aspekcie wygaśnięcia prawa do lokalu w sytuacji zalegania z wnoszeniem opłat za korzystanie z lokalu. Należyta ochrona prawa własności lokalu mieszkalnego musi uwzględniać proporcje ochrony praw względnych i bezwzględnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 października 2006 r., sygn. akt VI ACa 353/06). Sądownictwo odwołuje się zatem do argumentu płynącego wprost z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

9.6. Należy wskazać, że argumenty socjalne przy podejmowaniu decyzji o zezwoleniu na licytacyjną sprzedaż lokalu są uwzględniane podczas rozważania z urzędu zgodności żądania wspólnoty z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Sądy mają możliwość oceny zachowań stron w świetle art. 5 k.c. zarówno względem wspólnoty żądającej sprzedaży, jak i zachowania pozwanych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 października 2006 r., sygn. akt VI ACa 353/06). Działanie wspólnoty może stanowić nadużycie przysługującego jej prawa, a także pozostawać sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz zasadami współżycia społecznego.

Sądy orzekające w sprawie skarżącego powyższe przesłanki zbadały. Sąd pierwszej instancji początkowo oddalił powództwo wspólnoty mieszkaniowej. Sąd drugiej instancji po rozpoznaniu apelacji wspólnoty uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, wskazując na przedwczesność oddalenia powództwa, niewyjaśnienie istoty sprawy oraz brak oceny, czy żądanie wspólnoty mieszkaniowej było zgodne z zasadami współżycia społecznego. W ponownym wyroku sąd pierwszej instancji po rozpoznaniu wszelkich okoliczności sprawy uwzględnił powództwo na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l., a sąd drugiej instancji oddalił apelację skarżącego. Zasadność uwzględnienia powództwa na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. wynikała z charakteru zaległości i ich przyczyn. Skarżący był świadom obowiązku ustawowego, ale kwestionował go, świadomie też przerzucał wspólne koszty na pozostałych właścicieli. Sytuacja materialna i rodzinna pozwalała mu w przeszłości na systematyczne regulowanie wszelkich należności. Sądy uznały także, że wspólnota mieszkaniowa w indywidualnych okolicznościach sprawy nie nadużyła przysługującego jej prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

## 10. Wnioski.

Trybunał Konstytucyjny uznał, że art. 16 ust. 1 u.w.l. w zakresie, w jakim przewiduje możliwość wystąpienia wspólnoty mieszkaniowej z żądaniem licytacyjnej

sprzedaży lokalu należącego do członka tej wspólnoty długotrwale zalegającego z wnoszeniem należnych od niego opłat, na obecnym etapie sądowego stosowania jest zgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji oraz jest zgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Z podanych względów Trybunał Konstytucyjny orzekł jak w sentencji.