



Rejent * rok 10 * nr 1(105)
styczeń 2000 r.

Polemiki i refleksje

Licytacyjna sprzedaż lokalu w trybie przepisu art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – uwagi krytyczne

Za jedną ze słabości poprzednio obowiązującej regulacji instytucji odrębnej własności lokali uznawano brak dostatecznej ochrony właścicieli w razie konfliktów między nimi, które czyniły wspólne zamieszkiwanie w jednym budynku wręcz niemożliwym. Postulowano wówczas wprowadzenie sankcji polegającej na dopuszczalności konstytutywnego pozbawienia przez sąd nielojalnego właściciela lokalu jego prawa, a w konsekwencji i jego eksmisji. Wychodząc naprzeciw tym postulatom, ustawodawca w ustawie z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, w przepisie art. 16 stworzył możliwość domagania się przez wspólnotę mieszkaniową sprzedaży lokalu jej członka w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Sankcja ta, niestety, daleka jest od doskonałości i bynajmniej nie może być uznana za zaletę nowej regulacji. Twierdzenie to uprawnione jest nie tylko z pozycji właściciela lokalu, względem którego środek ów miałby być zastosowany, co skądinąd nie dziwi, biorąc pod uwagę skutek z nim związany, ale również z pozycji wspólnoty mieszkaniowej, której w założeniu miał służyć jako ochrona przed tymi jej członkami, którzy spokojne zamieszkiwanie utrudniają. By wykazać prawdziwość tego twierdzenia, przyjrzyjmy się w pierwszej kolejności przesłankom warunkującym zastosowanie przymusowej sprze-

daży, w trybie przepisu art. 16 u.w.l. Sankcja ta może osiągnąć właściciela, który zalega długotrwale z zapłatą należnych 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.

Przesłanki tak drastycznego w skutkach środka zostały sformułowane dosyć ogólnikowo. Wywołało to słuszną krytykę tak w trakcie prac nad projektem ustawy o własności lokali, jak i tuż po jej wejściu w życie. W dyskusji, jaka się wówczas toczyła, nie brak było głosów pełnych emocji, bo jak inaczej tłumaczyć wygłaszane opinie o bezduszności interesującego nas przepisu, podważającego podniesioną do godności normy konstytucyjnej ideę sprawiedliwości społecznej¹. Sprzeciwiano się zapisowi, iż właściciel może być eksmitowany bez dostarczenia mu lokalu zamiennego. Ta reakcja nie jest zrozumiała. Należy bowiem mieć na uwadze, że właściciel ów otrzymuje pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu. Inną zaś kwestią jest to, czy będą one stanowić równowartość zbywanego lokalu, którą zapewniałaby cena rynkowa lokalu. Okoliczności, w jakich dochodzi do zbycia lokalu, nie pozwalają wykluczyć tego, że z ekonomicznego punktu widzenia właściciel zostanie pokrzywdzony. Dziś przepis art. 16 u.w.l. nie wzbudza już takich emocji. Stało się tak ze względu na rzadkie korzystanie przez wspólnoty z przyznanego im instrumentu. Z faktu tego można się jedynie cieszyć. Niemniej jednak nad niedoskonałościami uregulowań prawnych nie można przechodzić do porządku dziennego, zwłaszcza gdy chodzi o przykład najdalej idącego uprawnienia wspólnoty do ingerowania we własność lokalu, a zarazem najsilniejszego środka jej ochrony.

W odniesieniu do pierwszej z przesłanek licytacyjnej sprzedaży lokalu, polegającej na długotrwałym zaleganiu z opłatami, wyrażono wątpliwość, czy właściwym było nadanie jej takiego charakteru². Uczyniono to z kilku powodów. Między innymi wskazano na trudności w interpretacji zwrotu „długotrwale zalega”. Nadto zwrócono uwagę, nie bez cienia krytyki, na uniezależnienie dopuszczalności domagania się sprzedaży lokalu od bezskuteczności egzekucji zmierzającej do ściągnięcia zaległych opłat, od

¹ Zob. K. Korzan, *Niewypał legislacyjny, czyli o odrębnej reglamentacji stosunku własności lokali*, Rejent 1995, nr 7-8, s. 12.

² Tak E. Drozd, *Prawa i obowiązki właścicieli lokali*, Rejent 1995, nr 3, s. 22.

wcześniejszego wytoczenia przez wspólnotę jakiegokolwiek powództwa o zapłatę, od prawdopodobieństwa powtórzenia się w przyszłości zalegania z opłatami³. Tymczasem problemy z interpretacją wspomnianego zwrotu próbuje się przezwyciężyć poprzez odwołanie się do unormowań dotyczących wypowiedzenia najmu ze skutkiem natychmiastowym, gdy najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności (art. 672 i 687 k.c.). Powstały w ten sposób pogląd, iż „opóźnienie właściciela lokalu z wniesieniem zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za dwa okresy płatności uzasadnia podjęcie przez wspólnotę uchwały o wykluczenia go z jej składu”⁴ nie jest, moim zdaniem, do przyjęcia. Nie przekonuje mnie użyta argumentacja, iż interes wspólnoty nie powinien być chroniony słabiej niż wynajmującego. Nie dlatego, bym się z tym ostatnim stwierdzeniem nie zgadzała, ale z uwagi na osobę przeciwko której stosuje się przewidzianą w przepisie art. 16 u.w.l. sankcję. Nie można bowiem tracić z pola widzenia tego, iż jest nią nie kto inny, a właściciel. To jemu przysługuje prawo podmiotowe o najszerzej treści i najsilniejsze w stosunku do rzeczy, i choć nie jest ono prawem absolutnym, zapewniającym mu niczym nie skrepowaną swobodę postępowania z rzeczą, to jednak jest na tyle doniosłe, by uznać cytowany wyżej pogląd za zbyt daleko idący. Ocena taka tym bardziej przekonuje, gdy uwzględni się, iż zaleganie z opłatami nie jest tożsame ze zwłoką, a co za tym idzie ma miejsce w każdym przypadku opóźnienia w ich uiszczeniu.

Oplaty, o których mowa, to przede wszystkim opłaty bieżące, płatne z góry do dnia dziesiątego każdego miesiąca. W ich egzekwowaniu wspólnota uzyskała ułatwienie w postaci dopuszczalności ich dochodzenia w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość⁵. Jak jednak widać, ustawodawca wyszedł z założenia, że nie jest to wystarczający środek ochrony finansowego interesu wspólnoty. Można przypuszczać, iż nawet po uzyskaniu przez wspólnotę tytułu wykonawczego będzie ona mogła zdecydować o podjęciu uchwały w sprawie wytoczenia powództwa o

³ Zob. E. D r o z d, *op. cit.*, s. 23.

⁴ Tak M. N a z a r, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 68.

⁵ Art. 15 u.w.l.

zezwoleń przez sąd na przymusową sprzedaż lokalu. Co więcej, w odróżnieniu od sytuacji polegającej na możliwości zapobieżenia przez dłużnika egzekucji z lokalu⁶ należnych od niego opłat, przez zaspokojenie wierzyciela w jej toku, uiszczenie opłat nie czyni bezpodstawnym powództwa opartego o przepis art. 16 ust. 1⁷. Krytycznie ustosunkowując się do unormowania pierwszej z przesłanek, nie sposób pominąć fakt, iż wspólnota nie jest zobligowana do uprzedzenia właściciela lokalu zalegającego z opłatami o zamiarze wytoczenia powództwa, o którym mowa w przepisie art. 16 u.w.l., i nie musi udzielić takiemu właścicielowi dodatkowego terminu do ich wniesienia⁸.

Kolejne dwie przesłanki stosowania instytucji z przepisu art. 16 u.w.l.⁹ mają za cel ochronę bezpieczeństwa i spokoju członków wspólnoty oraz porządku i czystości wspomnianej nieruchomości. Ochrona ta, co nie powinno budzić wątpliwości, ma charakter obiektywny, niezależny od zawinienia lub jego braku po stronie osoby dopuszczającej się naruszeń. Osobą tą może być nie tylko właściciel lokalu, ale również jego domownicy czy korzystający z lokalu na podstawie stosunku obligacyjnego lub prawnorzeczowego¹⁰.

Przestrzeganie porządku domowego i korzystanie z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli jest obowiązkiem każdego członka wspólnoty, statutowanym wprost w ustawie¹¹. Reguły porządku domowego mogą przybrać postać regulaminu¹². Choć ustawa nie wskazuje, kto miałby regulamin ów ustanawiać, nie ma wątpliwości, że może to uczynić tylko wspólnota. W zależności od jej

⁶ Ten sposób egzekucji może być wskazany przez wierzyciela we wniosku (art. 797 k.p.c.).

⁷ Tak E. D r o z d, *op. cit.*, s. 23.

⁸ Zob. M. N a z a r, *op. cit.*, s. 68, który wskazuje na odpowiednie uregulowania dotyczące najemcy, tj. art. 687 k.c. i art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 2.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, i wyraża pogląd, że zaniechanie tych czynności byłoby negatywnie ocenione przez sąd rozpoznający sprawę.

⁹ Tj. wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciw porządkowi domowemu, czy też czynienie uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej.

¹⁰ Właściciel będzie ponosił konsekwencje niewłaściwego zachowania się osób mających pochodny tytuł do lokalu.

¹¹ Art. 13 ust. 1 u.w.l.

¹² Na temat regulaminów wspólnot szerzej wypowiada się K. K o r z a n, *op. cit.*, s. 14 i nast.

rodzaju wymagana będzie do tego bądź jednomyślność właścicieli, bądź zgoda większości. Jest to bowiem czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu¹³. Gdyby do ustanowienia regulaminu nie doszło, należy przyjąć, że powinno zachowanie wyznaczać będą stosunki miejscowe, przyjęte w tym zakresie zwyczaj, a także społeczno-gospodarcze przeznaczenie lokalu. Jak widać, konieczne jest sięgnięcie do pojęcia przeciętnej miary, o której mówi przepis art. 144 k.c. Wykonujący swe właścicielskie uprawnienia nie może jej przekroczyć bez narażenia się na konsekwencje w postaci wystąpienia przeciwko niemu z powództwem negatoryjnym bądź któregośkolwiek właściciela, bądź wspólnoty¹⁴. Brak jest jednolitości poglądów w kwestii podstawy normatywnej tego powództwa. Wskazuje się tu raz przepis art. 144 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c., a raz art. 13 ust. 1 u.u.w. w zw. z art. 222 § 2 k.c., jako szczególnie w stosunku do poprzedniego¹⁵. I ten środek nie został, jak widać, uznany za wystarczająco chroniący interesy pozostałych właścicieli, skoro ustawodawca przewidział w ustawie o własności lokali możliwość żądania przez wspólnotę sprzedaży lokalu właściciela rażąco lub uporczywie wykraczającego przeciwko porządkowi domowemu albo czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej. Oczywiście jest, że dojdzie do tego w wypadkach wyjątkowych, przy czym nie jest wymagane dla skuteczności żądania, o którym wyżej, wcześniejsze wytoczenie powództwa negatoryjnego. Nie oznacza to, że zaniechanie skorzystania wcześniej z mniej restrykcyjnego środka, jakim jest powództwo negatoryjne, jest zupełnie bez znaczenia, albowiem w konkretnym przypadku może doprowadzić do uznania, że żądanie sprzedaży lokalu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.)¹⁶.

¹³ W domach, w których istniały regulaminy ustalone na podstawie art. 24 ust. 3 uchylonego prawa lokalowego przez jednostki organizacyjne nimi zarządzające, zachowują one moc, chyba, że doszło do wyodrębnienia bodaj jednego lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

¹⁴ Najczęściej w stosunkach pomiędzy właścicielami lokali pojawiać się będą immisje w formie nadmiernych hałasów, a czynienie uciążliwym korzystanie z nieruchomości wspólnej polegać będzie na samowolnym zajmowaniu jej części do swoich tylko celów.

¹⁵ Zob. M. N a z a r, *op. cit.*, s. 66 i nast., E. D r o z d, *op. cit.*, s. 20 oraz J. I g n a t o w i c z, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 69.

¹⁶ Wręcz za celowe uważa wytoczenie powództwa negatoryjnego J. I g n a t o w i c z, *op. cit.*, s. 69; o tym, że dopuszczalność oceny pominięcia mniej restrykcyjnego środka przez przyzmat przepisu art. 5 k.c. może być sporna, dalej.

Legitymację czynną do wystąpienia z powództwem z art. 16 u.w.l. ma, co wynika wprost z przepisu, tylko wspólnota, a nie jej poszczególni członkowie. Decyzja w tej sprawie, zgodnie z treścią przepisu art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l., jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. W zależności zatem od tego, z jakiego rodzaju wspólnotą mieszkaniową mamy do czynienia, czy tzw. małą, tj. liczącą do dziesięciu lokali wyodrębnionych i nie wyodrębnionych, czy tzw. dużą, tj. liczącą powyżej dziesięciu takich lokali, do jej podjęcia wymagana będzie bądź jednomyślność właścicieli lokali, bądź zgoda większości wyrażona w formie uchwały¹⁷. Na tle takiego unormowania może w praktyce dojść do problemów z zastosowaniem środka, o którym mowa.

Pierwsze uwagi nasuwające się w związku z powyższym w stosunku do wspólnoty małej dotyczą wymogu jednomyślności. Oczywiście jest, że wymóg ten zazwyczaj nie będzie spełniony. Trudno przypuszczać, by właściciel, względem którego ma być omawiany środek zastosowany, głosował za nim. Konieczne stanie się zatem, w każdym niemal przypadku, sięgnięcie do rozwiązania zawartego w zdaniu drugim art. 199 k.c., tj. zwrócenie się o rozstrzygnięcie do sądu¹⁸. Mogą to uczynić właściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę¹⁹. Zgodę pozostałych zastąpi wspomniane rozstrzygnięcie. Zapadnie ono w postępowaniu nieprocesowym. Gdyby wniosek z przepisu art. 199 k.c. sąd oddalił, wówczas w istocie rozstrzygnąłby o sprawie, dla której ustawodawca przewidział w przepisie art. 16 u.w.l. postępowanie procesowe. Nic dziwnego, że budzi

¹⁷ Oczywiście przy założeniu, że wspólnota rządzi się regułami ustawowego zarządu, który w przypadku wspólnoty małej polega, zgodnie z przepisem art. 19 u.w.l., na odpowiednim stosowaniu przepisów k.c. i k.p.c. o współwłasności, a w odniesieniu do wspólnoty dużej został uregulowany przepisami ustawy o własności lokali w art. 20-32.

¹⁸ M. Nazar, powołując się na fakt, iż osiągnięcie w takiej sytuacji jednomyślności z natury rzeczy będzie niemożliwe, odpowiednie stosowanie przepisu art. 199 k.c. widzi jedynie przy uwzględnieniu tej okoliczności. Jakkolwiek autor nie wypowiada tego wprost, to biorąc pod uwagę powyższe, należy – moim zdaniem – sądzić, że jednomyślność oznacza według niego zgodę wszystkich właścicieli poza tym, którego ma dotyczyć powództwo wniesione w trybie art. 16 u.w.l. Bez wątplenia takie stanowisko pozwala uniknąć problemów, o których dalej. Por. M. N a z a r, *op. cit.*, s. 66.

¹⁹ Chodzi tu oczywiście o udziały w nieruchomości wspólnej, liczone stosunkiem powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

to krytykę. Uzasadniona jest ona tym bardziej, że w przypadku braku jednomyślności, co, jak już napisano, zdarzy się niemal zawsze, konieczne jest prowadzenie dwóch postępowań. Nie ma to zbyt wiele wspólnego z ekonomiką procesu²⁰. Na tym jednak nie koniec problemów. Z wnioskiem o wydanie rozstrzygnięcia mogą wystąpić jedynie właściciele mający co najmniej połowę udziałów. I tu pojawia się nie lada kłopot, albowiem nie jest wykluczone, że w tzw. małej wspólnocie mieszkaniowej spełniającym przesłanki do wystąpienia przeciwko niemu z żądaniem sprzedaży lokalu, będzie nie kto inny, jak właściciel dysponujący co najmniej połową udziałów. Pozostanie on, jak widać, bezkarny, a ochrona pozostałych członków wspólnoty, przewidziana w art. 16 u.w.l., będzie iluzoryczna.

Czy można temu jakos zaradzić? Według J. Skąpskiego, rozwiązaniem byłoby przyjęcie, że wystąpienie z powództwem z art. 16 u.w.l. jest wbrew zapisowi w art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l., czynnością zwykłego zarządu²¹. Jest to pogląd odosobniony i kontrowersyjny, zważywszy, iż wytoczenie przez wspólnotę powództwa z art. 16 u.w.l. jest pierwszym krokiem w kierunku sprzedaży lokalu, a więc czynności bez wątpienia przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Co więcej, skoro ustawodawca *expressis verbis* przyjął w odniesieniu do dużej wspólnoty, że jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, to choć brak jakiegokolwiek uregulowania tej kwestii w stosunku do wspólnot małych, należy stwierdzić, iż tym bardziej w ich przypadku czynność ta będzie mieć taki charakter. Zresztą jest już ugruntowane stanowisko tak w orzecznictwie, jak i w piśmiennictwie, że czynności nie polegające na załatwianiu bieżących spraw, związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia, zalicza się do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Autor ten jednak słusznie zwraca uwagę na brak konsekwencji ze strony ustawodawcy, który dla wspólnot małych wprowadza wymóg jednomyślności, a dla dużych zadowala się zgodą większości. Jeżeli zatem przyjąlibyśmy, jak proponuje to J. Skąpski, iż wytoczenie powództwa w trybie art. 16 u.w.l. jest czynnością zwykłego

²⁰ Tak zwł. J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r.*, KPP 1996, z. 2, s. 233.

²¹ Zob. J. Skąpski, *ibidem*.

zarządu, to wystarczająca do jej podjęcia byłaby wówczas, zgodnie z przepisem art. 201 k.c., zgoda większości. Dopóki nie chodzi o sprzedaż lokalu właściciela, który ma co najmniej połowę udziałów, koncepcja ta sprawdza się, tzn. pozwala ominąć wyżej opisane trudności. Gorzej, gdy wspólnota zamierza wytoczyć powództwo przeciwko takiemu właścicielowi. Zrozumiałym jest, że nie uzyska się w tym przypadku zgody większości. W przepisie art. 19 u.w.l. przewidziano, w braku umownie określonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, odpowiednie stosowanie do zarządu wspólnot małych przepisów kodeksu cywilnego. Odwołując się do zapisu zawartego w zdaniu drugim przepisu art. 201 k.c., iż w braku zgody większości współwłaścicieli do czynności zwykłego zarządu każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do jej dokonania, i odpowiednio go stosując, wpadamy w kolejną pułapkę. W przepisie art. 16 u.w.l., jako czynnie legitymowaną do wystąpienia z powództwem o sprzedaż licytacyjną lokalu wyraźnie wskazano tylko wspólnotę. Nie będzie zatem dopuszczalne udzielenie przez sąd upoważnienia do dokonania tej czynności jednemu z właścicieli, do czego prowadzi odpowiednie stosowanie przepisu art. 201 k.c. Powyższe perturbacje sprawiają, iż środek, który z założenia miał chronić wspólnotę najskuteczniej, poprzez wyeliminowanie z niej uciążliwego członka, okazuje się być w pewnych okolicznościach li tylko straszakiem.

Niektóre z wyżej przedstawionych problemów nie wystąpią w dużej wspólnocie, gdyż: po pierwsze, decyzja o wytoczeniu powództwa, o którym stanowi przepis art. 16 u.w.l., zapadnie, gdy zgodę wyrazi większość właścicieli, po drugie, w razie jej braku, zgodnie z treścią przepisu art. 24 u.w.l., o rozstrzygnięcie do sądu zwrócić się może zarząd wspólnoty. Ponieważ sąd rozpoznawać będzie wniosek zarządu w postępowaniu nieprocesowym, niestety i tu nie da się uniknąć dwóch postępowań. Krytyczne uwagi, jakie zgłoszono na tym tle wcześniej, należy z całą stanowczością podtrzymać.

Legitymowaną do żądania sprzedaży lokalu „uciążliwego” właściciela jest wspólnota²². Czynności procesowe podejmować będzie w jej imieniu lub za nią zarząd. Zależy to od tego, czy mamy do czynienia z zarządem

²² Choć nie jest ona osobą prawną, posiada zdolność prawną i sądową nadaną w przepisie art. 6 u.w.l.

powierzonym osobie fizycznej lub prawnej, czy z zarządem wybranym. W pierwszym przypadku zarząd ma pozycję odrębnego od wspólnoty podmiotu, jest jej przedstawicielem, w drugim jest niejako organem wspólnoty²³. O ile sam ustawodawca wyraźnie w przepisie art. 21 ust. 1 u.w.l. stanowi w odniesieniu do tzw. dużych wspólnot, iż zarząd kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, tak jeśli chodzi o tzw. wspólnoty małe, rządzące się ustawowymi regułami zarządu, brak jest organu je reprezentującego. Nie pozostaje nic innego, jak łączne działanie wszystkich właścicieli. Takie rozwiązanie stwarzać będzie w praktyce trudności, co już zauważono²⁴.

Zawarte w przepisie art. 16 u.w.l. sformułowanie, iż wspólnota może żądać sprzedaży lokalu, jak słusznie zwrócono uwagę, jest pewnym skrótem myślowym. Zastosowanie go spowodowało pojawienie się różnych jego interpretacji. I tak, raz mówi się o roszczeniu o wykluczenie ze wspólnoty, raz o roszczeniu o nakazanie właścicielowi sprzedaży lokalu, a następnie jego wydanie, innym razem o trzech roszczeniach, tj. o wyłączenie właściciela ze wspólnoty, o uzyskanie przez wspólnotę zezwolenia na sprzedaż udziału we współwłasności wraz z lokalem i o wydanie go²⁵. Niezależnie od tego, co będziemy rozumieli pod pojęciem możliwości domagania się przez wspólnotę sprzedaży lokalu, żądania te odniosą ten sam skutek. Należy się jednak zgodzić z J. Skąpskim, że chodzi tu raczej o „zezwolenie” niż „nakazanie”. Przekonuje do tego użyta przez autora argumentacja, że uzyskanie przez wspólnotę zezwolenia umożliwi jej złożenie wniosku o sprzedaż egzekucyjną we własnym imieniu, podczas gdy nakazanie, jako skierowane do właściciela, który nie byłby skory do złożenia takowego wniosku, zmusza do korzystania z regulacji z przepisu art. 1050 k.p.c. Abstrahując więc od terminu, jakim posługiwać się będziemy w odniesieniu do omawianej instytucji, za uzasadnione uznać należy postawienie sobie pytania, czy występujące w przepisie ujęcie omawianej sankcji pozwala w ogóle mówić o jakimkolwiek roszczeniu. Czy wspólnocie przy-

²³ Zob. M. N a z a r, *op. cit.*, s. 81.

²⁴ Tak E. G n i e w e k, „*Wspólnota mieszkaniowa*” według ustawy o własności lokali, Rejent 1995, nr 1, s. 45 i nast.

²⁵ Por. M. N a z a r, *op. cit.*, s. 65 i nast.; J. I g n a t o w i c z, *op. cit.*, s. 68; J. S k ą p s k i, *op. cit.*, s. 232.

sługuje tu pewne prawo podmiotowe, czy też jest to jedynie skarga? E. Drozd na powyższe pytanie stanowczo odpowiada, iż nie mamy tu do czynienia z roszczeniem materialnoprawnym, a z nawrotem do rzymskiej regulacji, której podstawą była skarga²⁶.

Takie potraktowanie charakteru prawnego omawianego instrumentu stawia pod znakiem zapytania ocenę wytoczenia przez wspólnotę powództwa w trybie art. 16 u.w.l. z punktu widzenia nadużycia prawa podmiotowego.

Jak zatem ustosunkować się do takich okoliczności, jak wytoczenie przez wspólnotę omawianego powództwa przeciwko właścicielowi zalegającemu długotrwale z opłatami, bez uprzedzenia go o tym, czy też bez udzielenia mu w celu uregulowania zaległości dodatkowego terminu albo w razie rażącej dysproporcji pomiędzy wysokością zaległych świadczeń a dolegliwością środka, czy też bez podjęcia wcześniejszej próby wyegzekwowania zaległych opłat w drodze powództwa o zapłatę? Choć sytuacje te, w świetle przesłanek dopuszczalności wystąpienia z żądaniem z przepisu art. 16 u.w.l., nie mają znaczenia, to jednak zaistnienie ich nie powinno być obojętne przy podejmowaniu rozstrzygnięcia.

Jakkolwiek powyższe uwagi nie wyczerpują tematu niedoskonałości uregulowania licytacyjnej sprzedaży lokalu w trybie przepisu art. 16 u.w.l., to jednak sądzę, że wygłoszony na początku pogląd, że nowa instytucja, której wprowadzenie przed wejściem w życie ustawy o własności lokali postulowano, nie jest najszcześniejsza i dla właścicieli lokali, których miałyby dosięgnąć, i dla wspólnot, które ma chronić, może uchodzić w ich świetle za w pełni uprawniony.

Katarzyna Hryćków

²⁶ E. Drozd, *op. cit.*, s. 22.