



ISSN 2082-8675

nr 18 (01/2014)

KWARTAŁ

magazyn SKN SPATIUM

Marceli Boncler

JAK pozbyć się uciążliwego sąsiada we wspólnocie mieszkaniowej?



„Paweł i Gaweł w jednym stali domu

Paweł na górze, a Gaweł na dole;

Paweł, spokojny, nie wadził nikomu,

Gaweł najdziwsze wymyślał swawole.

Ciągle polował po swoim pokoju:

To pies, to zając - między stoły, stołki

Gonił, uciekał, wywracał koziołki,

Strzelał i trąbił, krzyczał do znoju.”

Każdego lokatora wspólnoty mieszkaniowej może dotknąć ten problem - sąsiad, który urządza huczne imprezy, remonty w godzinach nocnych, bądź taki, który postanowił zająć się w mieszkaniu hodowlą gołębi, czy też zbieraniem śmieci. W pierwszej chwili nasuwa się cytat z bajki Fredry: „wolność Tomku w swoim domku”. Okazuje się, że ta wolność, jak i cierpliwość sąsiadów, ma swoje granice. A pozostali mieszkańcy wspólnoty nie są bezbronni, ponieważ polskie prawo daje możliwość „ujarzmienia” niepokornego sąsiada odpowiednimi przepisami.

Wspólnotę mieszkaniową można porównać do swego rodzaju spółki akcyjnej, którą tworzy zarząd i akcjonariusze - ogół właścicieli nieruchomości. Takie „przedsiębiorstwo” może zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwane.

Każdy właściciel mieszkania wraz z nabyciem prawa własności do lokalu we wspólnocie mieszkaniowej staje się częścią wspólnoty - posiada zarówno prawa, jak i obowiązki określone w Kodeksie cywilnym (dalej k.c.) oraz ustawie o własności lokali (dalej u. w. l.). Zgodnie z k.c., każdy właściciel ma prawo do rozporządzania swoim lokalem w dowolny sposób, lecz musi pamiętać o nie naruszaniu zasad współżycia społecznego, czyli nie może naruszać praw pozostałych mieszkańców wspólnoty.

Najwyższa sankcja za przekroczenie praw i obowiązków właściciela została określona w artykule 16 ustawy z 1994 r. o własności lokali. Ów artykuł ustala zasady oraz okoliczności przymusowej sprzedaży lokalu¹². Jest swego rodzaju ochroną właścicieli lokali na wypadek konfliktów między nimi, które czyniłyby wspólne zamieszkanie w tym samym budynku wręcz niemożliwym¹³. Właściciele lokali tworzą wspólnotę nie tylko pod względem prawnym, lecz także faktycznym. Wspólnota mieszkaniowa jest organizacją i aby mogła sprawnie działać ważne jest współdziałanie jej członków oraz przestrzeganie ogólnie przyjętych zasad współżycia społecznego. Członkowie wspólnoty, którzy uparczywie i rażąco łamią te zasady, paraliżują równocześnie normalne funkcjonowanie wspólnoty¹⁴.

Przesłanki przymusowej sprzedaży lokalu oraz tryb postępowania.

Ustawa o własności lokali pozwala na przymusową sprzedaż lokalu jeżeli jego właściciel:

1. długotrwale zalega z zapłatą należnych opłat,
2. w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący porządek domowy,
3. przez swoje nieodpowiednie zachowanie czyni korzystanie z innych nieruchomości uciążliwym¹⁵.

Powyższe przesłanki mają związek z obowiązkami, które wynikają z art. 13 u.w.l.

Do obowiązków właścicieli lokali należą:

- ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i swojego lokalu,
- przestrzeganie porządku domowego,
- korzystanie z części wspólnej w sposób nieutrudniający przez pozostałych współwłaścicieli,
- współdziałanie z innymi mieszkańcami wspólnoty mieszkaniowej celu ochrony wspólnego dobra,
- udostępnianie swojego lokalu na żądanie zarządu w celu przeprowadzenia niezbędnych remontów, konserwacji, usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej a także jeśli zarząd postanowi wyposażyć budynek, jego część lub inne lokale w dodatkowe instalacje¹⁶.

Jeśli którakolwiek przesłanka ma miejsce, wspólnota mieszkaniowa może podjąć decyzję o usunięciu niepokornego lokatora. Jednakże wszyscy lokatorzy muszą być jednogłośni. Oznacza to, iż potrzebna jest zgoda samego zainteresowanego. W przypadku gdy ta forma rozwiązania konfliktu nie przyniesie rezultatu, można w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu „w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji nieruchomości”¹⁷. Aby tego dokonać należy uchwałę o wytoczenie powództwa poddać pod głosowanie mieszkańców wspólnoty i zatwierdzić większością głosów, liczonych według udziałów od posiadanej powierzchni. Należy pamiętać, iż może zaistnieć ryzyko, gdzie większość 51% udziałów znajduje się w rękach jednego współwłaściciela i wówczas wspólnota nie będzie miała możliwości skorzystania z prawa, które daje ustawodawca¹⁸.

Kolejnym problemem w konflikcie wspólnoty z uciążliwym sąsiadem jest nieprecyzyjność ustawodawcy, który nie określa w sposób jednoznaczny co oznacza zwrot „długotrwale zalega”. Podobnie jest z kolejnymi dwoma przesłankami, gdzie użyto sformułowania „rażąco” i „uporczywie”. Są to zwroty nieostre i ciężko stwierdzić, w którym momencie granica zostaje przekroczona. W ustaleniu tej niewyraźnej linii ustawodawca pozostawia ocenę sądowi.

Niewątpliwie ułatwieniem w dostarczeniu dowodów kwalifikujących się do sprawy o eksmisję może pomóc regulamin porządku domowego, który każda wspólnota może, lecz nie musi uchwalić²⁰.

Pieniądze, które uzyskano ze sprzedaży lokalu trafiają do dotychczasowego właściciela, a wspólnota mieszkaniowa może dochodzić uregulowania należności kwoty, jaką nowy nabywca zapłacił za mieszkanie. Wspólnota może wystąpić o zabezpieczenie należnej kwoty zgodnie z art. 747 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej k.p.c.). To pozwoli zabezpieczyć się wspólnocie przed ewentualnymi problemami wynikającymi z kolejnego procesu z byłym właścicielem o zwrot należności²¹.

Dodatkowo wspólnota powinna uwzględnić czy złożenie takiego pozwu jest

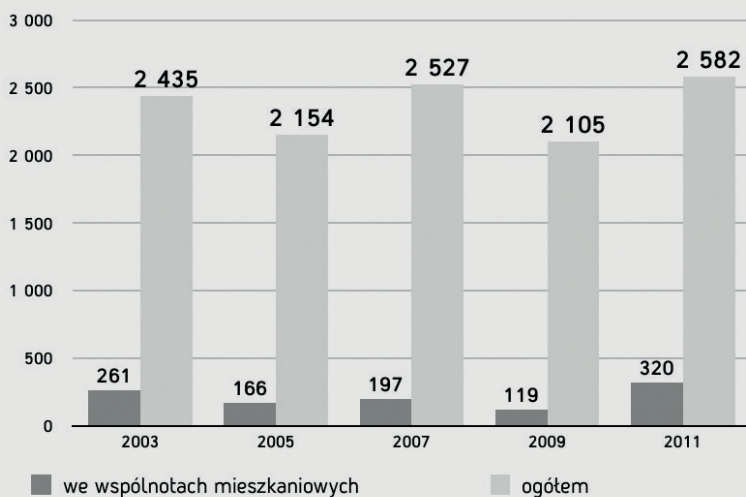
w ogóle opłacalne, gdyż zgodnie z ustawą o kosztach sądowych należy wraz z pozwem uiścić kwotę w wysokości 5% wartości nieruchomości której dotyczy spór²². W przypadku kiedy lokal jest np. obciążony hipoteką może się okazać, iż dla wszystkich wierzycieli nie starczy pieniędzy na pokrycie kosztów długów.

Czy art. 16 u.w.l. jest zgodny z konstytucją?

Artykuł 64 konstytucji RP mówi iż:

1. **Każdy ma prawo do własności**, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.
2. **Własność**, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia **podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej**.
3. **Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności**.

Zgodnie z powyższymi przesłankami można by stwierdzić, iż art. 16 u.w.l. jest sprzeczny z Konstytucją. Jednakże należy uwzględnić dobro ogółu wspólnoty. I właśnie tym Trybunał Konstytucyjny argumentuje, iż „art. 16 ust. 1 Ustawy o własności lokali przewiduje ingerencję w konstytucyjnie chronione prawo własności, jednak nie narusza ona wskazanych przepisów konstytucji²³„. Należy tutaj mieć na uwadze fakt, iż jeśli lokator nie płaci za części wspólne to pozostali lokatorzy są obciążeni dodatkowymi kosztami. A to, zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji, odnoszącym się do nakazu ochrony praw konstytucyjnych innych osób, narusza interesy majątkowe innych lokatorów wspólnoty²⁴.



Wnioski

Powyższy wykres dostarcza nam danych, iż ilość eksmisji we wspólnotach mieszkaniowych jest mała w porównaniu do ilości wszystkich eksmisji wykonanych w Polsce. Średnio w badanym okresie wykonano 2361 eksmisji z czego 9% stanowiło eksmisji we wspólnotach mieszkaniowych. Najwięcej dokonano w 2011 roku i było to 320, a najmniej w 2009 roku co stanowiło 119 eksmisji.

Należy pamiętać, że art. 16 u.w.l. jest stosowany tylko w ostateczności, gdy pozostałe sposoby dojścia do porozumienia nie przyniosły rezultatów. Dlatego też spraw toczonych w oparciu o ów artykuł jest bardzo mało. Ostrzeżeniem dla kłopotliwego sąsiada powinien być fakt, iż nie przysługuje mu prawo do lokalu zamiennego, gdyż w zamian za lokal dostaje pieniądze. Jednakże może zdarzyć się taka sytuacja, że po uiszczeniu należności byłemu lokatorowi nie starczy pieniędzy na nowe lokum.

1. R. Kitchin, Using participatory action research approaches in geographical studies of disability: Some reflections, [w:] *Disability Studies Quarterly* 21(4), 2001, s. 61-69, dostęp: http://www.cds.hawaii.edu/dsq/_articles_pdf/2001/Fall/dsq_2001_Fall_o8.pdf, 12.03.2014
R. L. Church, J. R. Marston, Measuring Accessibility for People with a Disability, [w:] *Geographical Analysis*, 35, nr 1, 2003, s. 85-96
M. Wysocki (red.), *Dostępna przestrzeń publiczna. Samorząd równych szans*, Wyd. Fundacja Instytutu Rozwoju Regionalnego, Kraków 2009
S. Trociuk (red.), *Dostępność infrastruktury publicznej dla osób z niepełnosprawnością*, [w:] *Biuletyn Rzecznika Praw Obywatelskich* 2011, nr 5, Wyd. Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich, Warszawa, 2011
2. A. Komorowska, Udział dzieci i młodzieży w decydowaniu o przestrzeni miejskiej, [w:] *Miasto i Obywatel*, 05.12.2008, dostęp: <http://kulturaenter.pl/dziecko-w-miescie-udzial-dzieci-i-mlodziezy-w-decydowaniu-o-przestrzeni-miejskiej/2009/03/>, 12.03.2014
3. C. Alexander, *A Pattern Language*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk, 2008, s. 299
4. M. Mayer, *Przestrzenie publiczne Wrocławia – badanie atrakcyjności przestrzeni*, Wrocław, 2013 (praca magisterska)
5. J. Gehl, *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, Wyd. RAM, Kraków, 2009, s. 25
6. E. Falkowska, A. Telusiewicz-Pacak (red.), *Dzieci w Polsce. Dane, liczby, statystyki*, Wyd. Polski Komitet Narodowy UNICEF, Warszawa 2013, s. 6-9
7. A. Palej, *Cale miasto placem zabaw*, [w:] *Autoportret. Pismo o Dobrej Przestrzeni* 4/2004, dostęp: http://www.autoportret.pl/files/artykuly/a9_palej.pdf, s. 5
8. P. Buchanan, *Czy ikony przetrwają?*, [w:] *Architektura-Murator*, nr 5.2007, s. 52
9. D. Chylińska, G. Kosmala, *Humanizacja i dehumanizacja przestrzeni miejskiej na przykładzie Wrocławia*, [w:] *Czasopismo Techniczne*, 5-A/2011 Zeszyt 16, rok 108, dostęp: http://suw.biblos.pk.edu.pl/resources/i5/i3/i8/i4/r5384/ChylinskaD_HumanizacjaDehumanizacja.pdf, 12.03.2014, s. 38
10. A. Palej., *Cale miasto...*, op. cit., [w:] *Autoportret...*, op. cit., s. 7
11. A. Fredro, Paweł i Gaweł, *Wydawnictwo Dwie Siostry*, Grudzień 2010
12. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1995, s. 67
13. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe - Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2003, s. 707
14. W. E. Łyszczak, *Aktualna ustawa o własności lokali. Praktyczny komentarz*, Zielona Góra 2000, s. 129
15. J. Ignatowicz, op. cit., s. 67
16. E. Bończak-Kucharczyk, *Zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2004, s. 27
17. Artykuł 16 ustęp 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903, późn. zm.
18. Lokal PL, <http://sztanka.home.pl/kreator/data/documents/UCI=C4=84=C5=BBLI-WY=20S=C4=84SIAD.pdf>, stan na 12.11.2013 r.
19. K. Hryków, *licytacyjna sprzedaż lokalu w trybie przepisu art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - uwagi krytyczne*, rejent 2000, nr 1, s. 141
20. A. Doliwa, op. cit., s. 709
21. J. Ignatowicz, op. cit., s. 68
22. Lokal PL, <http://sztanka.home.pl/kreator/data/documents/UCI=C4=84=C5=BBLI-WY=20S=C4=84SIAD.pdf>, stan na 12.11.2013 r.
23. Trybunał Konstytucyjny Rzeczypospolitej Polskiej, http://www.trybunal.gov.pl/Rozprawy/2013/sk_12_12.htm, stan na 12.11.2013 r.
24. Ibidem.