

O uprawnieniu wspólnoty mieszkaniowej do sprzedaży lokalu jej członka (art. 16 ustawy o własności lokali)

On the Right of a Housing Community to Sell the Premises of its Member (Article 16 of the Act on Ownership of Premises)

Abstract

This paper discusses the issue of the right of a housing community to sell its member's premises, regulated in Article 16 of the Act on ownership of premises. It begins by presenting the views of scholars on the legal nature of this right. This is followed by a critical analysis of these views. The further part of the paper discusses the scope of the community's powers and its legal nature. In particular, the issue of the community's procedural legitimacy was raised. The considerations contained in the final part of the paper lead to the conclusion that the community's right provided for in Article 16 u.w.l. it is a subjective shaping law.

KEYWORDS: forced sale of the premises of a member of a housing community, housing community, legal standing, shaping law

SŁOWA KLUCZOWE: przymusowa sprzedaż lokalu członka wspólnoty mieszkaniowej, wspólnota mieszkaniowa, legitymacja procesowa, prawo kształtujące

IRENEUSZ KUNICKI – doktor habilitowany nauk prawnych, profesor Uniwersytetu Łódzkiego, ORCID – 0000-0001-9824-7789, e-mail: ikunicki@wpia.uni.lodz.pl

1 | Wprowadzenie

Zgodnie z art. 16 ust. 1 u.w.l.^[1], jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości^[2]. Przytoczony przepis, dość lakoniczny jak na materię, którą reguluje, jest przedmiotem rozbieżnych wypowiedzi nauki. Kontrowersyjny jest przede wszystkim charakter prawny uregulowanego w tym przepisie uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej^[3].

W literaturze przedmiotu zarysowało się w tej kwestii pięć zasadniczych stanowisk. Po pierwsze, przyjęto, że wspólnocie mieszkaniowej na mocy art. 16 ust. 1 u.w.l. przyznane zostało roszczenie o nakazanie właścicielowi sprzedaży lokalu^[4]. Według stanowiska drugiego, w art. 16 u.w.l. mamy do czynienia z roszczeniem wspólnoty o nakazanie przez sąd znoszenia przez dłużnika przymusowej sprzedaży jego lokalu^[5]. Po trzecie, wyrażono

¹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, ze zm.; dalej: u.w.l.

² Artykuł 16 ust. 1 u.w.l. ma odpowiednie zastosowanie w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 11 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 438, ze zm.; dalej: u.s.m.), rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, może wystąpić zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej (art. 17¹⁰ u.s.m.).

³ Wątpliwości budzi również problematyka postępowań rozpoznawczego i wykonawczego, w których realizowane jest uprawnienie wspólnoty. Zagadnienia te wymagają jednak odrębnych opracowań.

⁴ Roman Dzięczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2021), 226 (o powództwie o nakazanie dłużnikowi sprzedaży lokalu jest zaś mowa na s. 234 tej pracy). Natomiast Jerzy Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali* (Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 1995), 67, 68; Krystyna Krzekotowska, *Eksmisja z lokali mieszkalnych* (Bielsko-Biała: Studio „Sto”, 1999), 41; Alfred Gola (*Ustawa o własności lokali. Komentarz*, [w:] *Nieruchomości* (Lex, 2001), art. 16 u.w.l., tezy 5, 6, 8-10) również piszą o nakazaniu właścicielowi sprzedaży lokalu, lecz nie używają słowa „roszczenie”.

⁵ Tymoteusz Barański w: *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. Hubert Izdebski (Warszawa: Wolters Kuwer, 2023), 385. Podobnie Szymon Romanow w:

pogląd, że w art. 16 ust. 1 u.w.l. zawarte są trzy roszczenia^[6]: o wykluczenie właściciela lokalu ze wspólnoty mieszkaniowej^[7]; o uzyskanie zezwolenia na sprzedaż^[8] jego udziału we współwłasności oraz o eksmisję^[9]. Po czwarte zaś, że wspólnota może żądać, aby sąd zarządził sprzedaż określonego lokalu^[10]. Natomiast według stanowiska piątego, art. 16 u.w.l. przyznaje wspólnocie uprawnienie kształtujące^[11].

Ustawa o własności lokali. Komentarz, red. Bogusław Lackoroński (Legalis, 2022), art. 16, tezy 41, 42 i 68, co jest niezrozumiałe w świetle zasadniczego zapatrywania tego autora o uprawnieniu kształtującym wspólnoty (por. niżej przypis 11 i zdanie zakończone tym przypisem).

⁶ Józef Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r.” *Kwartalnik Prawa Prywatnego*, nr 2 (1996): 232-233.

⁷ Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, 232. To roszczenie wskazuje jako roszczenie główne Iwona Szymczak, podnosząc że jest to wbrew brzmieniu art. 16 u.w.l. – Iwona Szymczak, *Własność lokali. Komentarz* (Lex, 2023), art. 16, teza 3. W dalszych uwagach autorka nie zajmuje jednak zdecydowanego stanowiska co do charakteru uprawnienia wspólnoty, lecz rozważa hipotetyczne możliwości, które uprawnienie byłoby najlepsze dla osiągnięcia określonego celu.

⁸ J. Skąpski wyraźnie zastrzega, że nie chodzi tu o nakazanie właścicielowi sprzedaży jego lokalu, lecz o „zezwolenie wspólnocie na złożenie wniosku egzekucyjnego we własnym imieniu” (*op.cit.*, s. 232). Zapatrywanie to podziela Katarzyna 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): 148. Podobnie Edward Drozd, zdaniem którego wspólnota może żądać, aby sąd zarządził sprzedaż określonego lokalu – Edward Drozd, „Prawa i obowiązki właścicieli lokali” *Rejent*, nr 3 (1995): 22. Natomiast koncepcje roszczenia wspólnoty o zezwolenie na sprzedaż lokalu jej członka przyjmuje Michał Krakowiak, „Sprzedaż lokalu na podstawie wyroku wydanego w trybie art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali” *Monitor Prawniczy*, nr 2 (2014): 65, 66.

⁹ To roszczenie wymieniają oprócz Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, 232-233, także Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, 68-69; Krzekotowska, *Eksmisja z lokali mieszkalnych*, 41 oraz Gola, *Ustawa o własności lokali*, art. 16 u.w.l., tezy 8-11). W wypowiedziach J. Ignatowicza, K. Krzekotowskiej oraz A. Goli nie jest używane słowo „roszczenie”, jednakże nie ma to istotnego znaczenia, gdyż uprawnienie do żądania eksmisji jest roszczeniem. Inną zaś kwestią jest, czy uprawnienie takie (roszczenie) rzeczywiście przysługuje wspólnocie, będzie o tym mowa niżej.

¹⁰ Drozd, „Prawa i obowiązki”, 22.

¹¹ Romanow w: *Ustawa o własności lokali*, art. 16, tezy 36-44. W innych miejscach autor określa jednak to uprawnienie jako „roszczenie” (*op.cit.*, art. 16 tezy 8, 10, 16, 16.3, 17, 18, 27, 30, 33, 47, 50, 53 i 56).

2 | O uprawnieniu wspólnoty do domagania się nakazania właścicielowi przez sąd sprzedaży lokalu

Rozważania należy rozpocząć od oceny stanowiska, że wspólnota mieszkaniowa ma przyznane z mocy art. 16 ust. 1 u.w.l. uprawnienie (według niektórych: roszczenie^[12]) do domagania się nakazania właścicielowi przez sąd sprzedaży jego lokalu^[13]. Podstawy przedstawionego stanowiska, mimo braku uzasadnienia przez jego zwolenników, można upatrywać w tym, że przepis ten stanowi *expressis verbis* o „możności żądania sprzedaży lokalu”^[14]. *Prima facie* może zatem nasunąć się spostrzeżenie, że wspólnota mieszkaniowa może żądać od właściciela lokalu, aby ten sprzedał lokal przy zastosowaniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o licytacji w egzekucji z nieruchomości. Przy czym w przytoczonym przepisie jest mowa o tym, że wspólnota może żądać sprzedaży „w trybie procesu”. Zawiera on zatem upoważnienie do wystąpienia przez wspólnotę do sądu z odpowiednim powództwem^[15].

W razie trafności tego stanowiska mielibyśmy do czynienia ze sprawą o zasądzenie świadczenia niepieniężnego^[16]. Świadczenie właściciela lokalu polegałoby na realizacji nałożonego przez sąd obowiązku sprzedaży lokalu. Ze względu zaś na określony przez art. 16 ust. 1 u.w.l. jeden tylko tryb tej sprzedaży, świadczenie właściciela lokalu polegałoby na obowiązku wystąpienia do komornika o przeprowadzenie licytacji w celu sprzedaży

¹² Zbędne są przy tym rozważania w kwestii, czy mamy tu do czynienia z roszczeniem. Gdyby bowiem uprawnienie to przysługiwało wspólnocie, zawsze miałoby postać roszczenia.

¹³ Por. wypowiedzi wskazane w przypisie 4. Natomiast przeciwko koncepcji roszczenia wspólnoty opowiada się *expressis verbis* Edward Drozd, zdaniem którego w art. 16 u.w.l. mamy do czynienia z ujęciem zagadnienia od strony procesowej, co stanowi nawrót do prawa rzymskiego, gdzie podstawową rolę odgrywała skarga. Nie mamy tu zaś do czynienia z roszczeniem materialnoprawnym (Drozd, „Prawa i obowiązki”, 22). Pozostałe zaś koncepcje co do roszczeń (uprawnień) wspólnoty zostaną omówione dalej przy omawianiu dotyczących ich zagadnień.

¹⁴ Por. także Romanow w: *Ustawa o własności lokali*, art. 16, teza 41.1.

¹⁵ Nie przesądza to jeszcze, czy wspólnota ma własne uprawnienie do wystąpienia do sądu, czy realizuje uprawnienie właściciela lokalu na zasadzie podstawienia procesowego. Będzie o tym mowa w dalszych uwagach.

¹⁶ Tak też Krakowiak, „Sprzedaż lokalu na podstawie wyroku”, 66; Barański w: *Ustawa o własności lokali*, 407; Romanow w: *Ustawa o własności lokali*, art. 16, teza 68.

lokalu z zastosowaniem przepisów o egzekucji sądowej z nieruchomości. W konsekwencji, sąd uwzględniając powództwo wspólnoty, nakazywałby właścicielowi lokalu wystąpienie do komornika o przeprowadzenie sprzedaży licytacyjnej lokalu w tym trybie. Gdyby właściciel nie wykonał wyroku nakazującego wystąpienie o licytacyjną sprzedaż swego lokalu, wspólnota mieszkaniowa mogłaby wystąpić o wszczęcie egzekucji świadczenia niepieniężnego, tj. egzekucji czynności, której za dłużnika inna osoba wykonać nie może i której wykonanie zależy wyłącznie od jego woli (art. 1050 k.p.c.^[17])^[18]. Należałoby bowiem zmusić dłużnika, przez zastosowanie środków przymusu określonych w art. 1050 albo art. 1050¹ k.p.c.^[19], do spełnienia świadczenia – tj. do wystąpienia o dokonanie sprzedaży lokalu.

Treść przytoczonego na wstępie art. 16 ust. 1 u.w.l., mimo jego niejasności, nie pozwala jednak na zaakceptowanie przedstawionego stanowiska. Przede wszystkim w żadnym przepisie ustawy nie został wyartykułowany obowiązek dłużnika sprzedaży jego lokalu^[20]. Wyrok zasądzający świadczenie (także niepieniężne) ma zaś charakter deklaracyjny, a zatem obowiązek

¹⁷ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, Dz.U. z 2023 r., poz. 1550, ze zm.

¹⁸ Odmienne przedstawia dalsze postępowanie w przedmiocie sprzedaży lokalu zwolnienik analizowanego poglądu – R. Dzięczek, przyjmując, że to wspólnota mieszkaniowa ma legitymację czynną do wystąpienia z wnioskiem egzekucyjnym do komornika przeciwko dłużnikowi (Dzięczek, *Własność lokali*, 229). Autor nie wyjaśnia skąd wspólnota miałaby tego rodzaju uprawnienie, jeżeli sąd nakazałby właścicielowi lokalu dokonanie jego sprzedaży. Nie jest przy tym jednak do końca jasne czy autor pisze o egzekucji świadczeń pieniężnych – zaległych opłat od właściciela lokalu, czy o wykonaniu wyroku wydanego na podstawie art. 16 u.w.l. Wydaje się, że wskazana wypowiedź R. Dzięczki (*op.cit.*, s. 229) dotyczy obydwu tych sytuacji. Należy zatem zaznaczyć, że sytuacje te są diametralnie różne.

¹⁹ Por. Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, 232; Hryćków, „Licytacyjna sprzedaż lokalu”, 148. Krakowiak, „Sprzedaż lokalu na podstawie wyroku”, 66. W innych wypowiedziach na ten temat błędnie rozważa się zastosowanie egzekucji przewidzianej w art. 1049 k.p.c., a zatem egzekucji czynności, którą za dłużnika może wykonać inna osoba i której wykonanie nie zależy od woli dłużnika (Barański w: *Ustawa o własności lokali*, 407; Romanow w: *Ustawa o własności lokali*, art. 16, teza 68). Trzeba zatem podkreślić, że sprzedaż rzeczy w drodze czynności prawnej zawsze zależy od woli jej właściciela. Nietrafna w tym zakresie jest także wypowiedź J. Skąpskiego, który przyjmuje jako alternatywne zastosowanie egzekucji z art. 1049 albo art. 1050 k.p.c. – Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, 232. Należy zaznaczyć, że sposoby egzekucji uregulowane w tych przepisach mają zastosowanie do wyegzekwowania różnych świadczeń i nigdy nie wchodzi w grę ich alternatywne zastosowanie.

²⁰ Por. także Romanow w: *Ustawa o własności lokali*, art. 16, teza 39.

spełnienia świadczenia powinien wynikać z ustawy, aby w wyroku można było stwierdzić jego istnienie w danym stanie faktycznym (skonkretyzować). Ponadto, warto zwrócić uwagę, że z końcowej części art. 16 ust. 1 u.w.l. wynika, że lokal może być sprzedany tylko w jeden sposób, a mianowicie przy zastosowaniu przepisów o licytacji nieruchomości w egzekucji sądowej. Gdyby zaś obowiązek sprzedaży lokalu ciążył na jego właścicielu, to określenie trybu sprzedaży byłoby zbędne^[21]. W szczególności właściciel dokonałby sprzedaży lokalu w drodze czynności prawnej znacznie szybciej, sprawniej i korzystniej (taniej), niż przy zastosowaniu przepisów o sprzedaży egzekucyjnej. Ponadto, nie musiałaby to być sprzedaż, lecz jakakolwiek czynność prawna przenosząca własność lokalu na inny podmiot, np. darowizna, zamiana. Istotne byłoby jedynie, aby właściciel przeniósł prawo własności lokalu na inną osobę^[22]. Określenie trybu sprzedaży lokalu, a w szczególności trybu egzekucyjnego, jest potrzebne, aby zagwarantować ochronę praw właściciela lokalu, jeżeli sprzedaż odbywa się bez jego udziału (tj. bez złożenia przez niego oświadczenia woli).

Wysoce wątpliwe jest przy tym, czy w prawie polskim dopuszczalne jest zastosowanie wspomnianej wyżej konstrukcji, a mianowicie wytoczenia powództwa o zobowiązanie pozwanego do wystąpienia do komornika o przymusową sprzedaż lokalu. Nawet wierzyciela świadczenia pieniężnego, sąd nie może zobowiązać do wystąpienia do komornika o wszczęcie egzekucji. Na tle art. 16 ust. 1 u.w.l. zaś, to pozwany zostałby zobowiązany do wystąpienia o przymusową sprzedaż lokalu przeciwko samemu sobie. Ponieważ zastosowanie mają przepisy o egzekucji sądowej świadczeń pieniężnych, występując do komornika właściciel lokalu zajmowałby równocześnie pozycję wnioskodawcy i dłużnika, a nikt nie występowałby w roli wierzyciela egzekwującego. Powyższe uwagi nie pozwalają zatem przyjąć trafności analizowanego stanowiska.

²¹ Podobnie Szymczak, *Własność lokali*, art. 16 teza 3.

²² Por. Dziczek, *Własność lokali*, 234.

3 | Upoważnienie wspólnoty do wystąpienia do komornika

Treść końcowej części art. 16 ust. 1 u.w.l. pozwala natomiast przyjąć, że wyrok uwzględniający powództwo wspólnoty nie podlega wykonaniu przy zastosowaniu egzekucji świadczeń niepieniężnych, lecz z mocy tego wyroku może być wdrożony przymusowy tryb sprzedaży lokalu z zastosowaniem przepisów o licytacji przy egzekucji sądowej z nieruchomości^[23]. Mimo uprawomocnienia się wyroku uwzględniającego powództwo, właściciel lokalu nie zostaje zobowiązany do wystąpienia do komornika o dokonanie sprzedaży lokalu i nie mogą być wdrożone środki egzekucji świadczeń niepieniężnych w celu wpływu na jego wolę. Sprzedaż lokalu nastąpi przymusowo bez wniosku właściciela i bez potrzeby złożenia przez niego oświadczenia woli. Należy uznać, że to wspólnota mieszkaniowa po uprawomocnieniu się wyroku uwzględniającego powództwo może wystąpić do komornika o dokonanie sprzedaży lokalu, którego dotyczy wyrok^[24]. Wyrok uwzględniający powództwo powinien zatem upoważnić wspólnotę mieszkaniową do wystąpienia do komornika o dokonanie sprzedaży lokalu, a nie nakładać na pozwanego (właściciela lokalu) jakiegokolwiek obowiązku^[25].

W konsekwencji należy uznać, że art. 16 ust. 1 u.w.l. jest wadliwie sformułowany. Wspólnota mieszkaniowa nie powinna żądać od sądu nakazania właścicielowi sprzedaży jego lokalu^[26]. Sąd zaś, nawet przy wadliwie sformułowanym żądaniu powództwa, nie powinien nakazywać pozwanemu sprzedaży lokalu, nie ma bowiem do tego podstawy prawnej. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa zażąda nakazania pozwanemu sprzedaży lokalu, powództwo podlega oddaleniu z powodu nieistnienia normy prawnej

²³ Por. Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, 232.

²⁴ Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, 68; Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, przypis 89 na s. 232; Gola, *Ustawa o własności lokali*, art. 16 u.w.l., teza 8; Krakowiak, „Sprzedaż lokalu na podstawie wyroku”, 66, 67; Barański w: *Ustawa o własności lokali*, 408; Dziczek, *Własność lokali*, 229 oraz Romanow w: *Ustawa o własności lokali*, art. 16, teza 68 i 72.

²⁵ Por. Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, 232; Krakowiak, „Sprzedaż lokalu na podstawie wyroku”, 67 oraz Romanow w: *Ustawa o własności lokali*, art. 16, teza 68. Odmiennie Roman Dziczek, który pisze *expressis verbis* o „możliwości dobrowolnego wykonania obowiązku wynikającego z tytułu wykonawczego” (Dziczek, *Własność lokali*, 234).

²⁶ Odmiennie Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, 67 i 68 oraz Dziczek, *Własność lokali*, 234.

indywidualno-konkretnej przytoczonej w powództwie^[27] (tj. nieistnienia stosownego obowiązku właściciela lokalu).

W świetle przedstawionych uwag należy zatem przyjąć, że powództwo, o którym mowa, powinno zawierać żądanie upoważnienia^[28] wspólnoty mieszkaniowej do wystąpienia do komornika o dokonanie licytacyjnej sprzedaży określonego lokalu na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Zastrzeżenie w powództwie, a w konsekwencji w wyroku, przeprowadzenia licytacji przy zastosowaniu określonych przepisów k.p.c. jest istotne^[29], aby wspólnota mieszkaniowa nie mogła zorganizować „prywatnej” licytacji lokalu^[30], bez uwzględnienia nakazanego przez ustawę trybu. W konsekwencji, sąd uwzględniając to powództwo powinien zezwolić powodowej wspólnocie mieszkaniowej na wystąpienie do komornika o dokonanie licytacyjnej sprzedaży określonego lokalu (względnie „upoważnić wspólnotę mieszkaniową do wystąpienia [...]”), wymieniając jego właściciela i zastrzegając, że sprzedaż licytacyjna powinna nastąpić na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości^[31].

Z dotychczasowych rozważań wynika, że właściciel lokalu pozwany przez wspólnotę mieszkaniową nie musi spełnić żadnego świadczenia^[32]. W szczególności zaś sąd nie stwierdza w wyroku obowiązku sprzedaży

²⁷ Szerzej na temat tej przyczyny oddalenia powództwa Witold Broniewicz, „Przyczyny oddalenia powództwa” *Państwo i Prawo*, nr 5-5 (1964): 832-834; Witold Broniewicz, Andrzej Marciniak, Ireneusz Kunicki, *Postępowanie cywilne w zarysie* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2023), 308-309.

²⁸ W literaturze przedmiotu używany jest także termin „zezwolenie na sprzedaż” (Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, 233; Hryčków, „Licytacyjna sprzedaż lokalu”, 148; Barański w: *Ustawa o własności lokali*, 385 i 407; Romanow w: *Ustawa o własności lokali*, art. 16, teza 68).

²⁹ Odmienne Edward Drozd, zdaniem którego sąd nie musi w wyroku dodawać, że ma to być sprzedaż w drodze licytacji (Drozd, „Prawa i obowiązki”, 22).

³⁰ Na przykład licytacji wskazanej w art. 3 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych, Dz.U. z 2023 r., poz. 1691, ze zm. (dalej: u.k.s.) albo bez angażowania komornika.

³¹ Prawidłowe sformułowanie powództwa jest istotne, ponieważ sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani zasądzać ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.). Jak zaznaczono, jeżeli treść powództwa nie będzie odpowiadała normie prawnej upoważniającej do jego wytoczenia, to powództwo podlega oddaleniu.

³² Tak też Krakowiak, „Sprzedaż lokalu na podstawie wyroku”, 66, 67. Odmienne Diczek, *Własność lokali*, 234, który pisze o wykonaniu obowiązku ciężącego na dłużniku z mocy tytułu wykonawczego.

lokalu przez jego właściciela przede wszystkim dlatego, że w prawie polskim obowiązek taki nie został sformułowany. W konsekwencji niewłaściwe jest określanie właściciela lokalu mianem „dłużnik”^[33]. Jak już zaznaczono, w następstwie uwzględnienia analizowanego powództwa wspólnota mieszkaniowa uzyska upoważnienie do wystąpienia o przymusową sprzedaż lokalu^[34], a zatem do przymusowego pozbawienia właściciela lokalu prawa własności.

W związku z jednym z poglądów przytoczonych na wstępie opracowania należy zastrzec, że nie jest świadczeniem znoszenie przez właściciela przymusowej licytacji lokalu^[35]. Licytacja ta odbywa się na zasadach przewidzianych dla egzekucji świadczeń pieniężnych, gdzie nie wyróżnia się świadczenia dłużnika polegającego na znoszeniu tej egzekucji. Znoszenie egzekucji jest obowiązkiem publicznoprawnym, jako jednym z elementów podporządkowania władzy państwowej, który ma na celu zabezpieczenie ładu (porządku) prawnego. Obowiązek ten wynika pośrednio z możliwości zastosowania wobec dłużnika środków przymusu, nie podlega jednak wymuszeniu przez zastosowanie kolejnej egzekucji. W tym wypadku musiałyby to być egzekucja świadczeń niepieniężnych, co oznaczałoby nieefektywność takiego rozwiązania. Powyższe uwagi przesądzają zatem o nietrafności koncepcji roszczenia wspólnoty o znoszenie przez właściciela przymusowej sprzedaży lokalu.

4 | Zakres uprawnienia wspólnoty

Należy przy tym uznać, że prawo przyznane wspólnocie przez sąd wyczerpuje się w możliwości wystąpienia do komornika o dokonanie sprzedaży lokalu^[36]. Wspólnota mieszkaniowa nie ma zaś przyznanych

³³ Takiego terminu używa Dzięciecki, *Własność lokali*, 229, 234. Właściciel lokalu może jednak być równocześnie dłużnikiem wspólnoty mieszkaniowej, jeżeli zalega z opłatami za lokal na rzecz wspólnoty. Ponadto byłby właściciel lokalu stać się dłużnikiem co do obowiązku wydania lokalu w stosunku do jego nabywcy z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności.

³⁴ Por. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, 68; Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, 232.

³⁵ Por. przypis 5 i zdanie zakończone tym przypisem.

³⁶ Por. Barański w: *Ustawa o własności lokali*, 408.

żadnych innych uprawnień z zakresu atrybutów właściciela lokalu (por. art. 140 k.c.)^[37]. W szczególności zaś wspólnota nie może sprzedać lokalu w drodze czynności prawnej. Należy jeszcze dodać, że przyznanie wspólnocie mieszkaniowej prawa wystąpienia o dokonanie sprzedaży lokalu nie powoduje utraty przez właściciela prawa przeniesienia własności tego lokalu w drodze czynności prawnej. Nie ma bowiem podstawy prawnej do przyjęcia takiego stanowiska. Właściciel lokalu może zatem przenieść jego własność w drodze czynności prawnej zarówno w toku procesu z art. 16 u.w.l.^[38], jak i po uprawomocnieniu się wyroku uwzględniającego powództwo wspólnoty mieszkaniowej^[39].

Jak zaznaczono na wstępie, w nauce przyjmuje się, że z art. 16 ust. 1 u.w.l. wynika m.in. prawo wspólnoty do wykluczenia członka ze wspólnoty^[40] oraz do wyekskmitowania go z lokalu^[41]. Zapatrywań tych nie można podzielić. Skutki te rzeczywiście następują, ale jako konsekwencje prawne sprzedaży lokalu członka wspólnoty. Przez przymusową sprzedaż dojdzie bowiem do pozbawienia członka wspólnoty własności jego lokalu. Jeżeli zaś dany podmiot utraci prawo własności lokalu, przestaje być członkiem wspólnoty mieszkaniowej, ponieważ zgodnie z art. 6 zd. 1 u.w.l. wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Utrata statusu członka wspólnoty następuje przy tym *ex lege*^[42], a zatem jakiegokolwiek czynności zmierzające do wykluczenia byłego właściciela lokalu ze wspólnoty byłyby bezprzedmiotowe, a powództwo w tym względzie, skierowane do sądu byłoby bezzasadne. Ponadto, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu

³⁷ Szerzej na temat tych atrybutów: Drozd, „Prawa i obowiązki”, 9 i n.; Marcin Jan Zięba, „Licytacyjna sprzedaż lokalu w trybie art. 16 ustawy o własności lokali – ‘de lege lata’ i ‘de lege ferenda’” *Monitor Prawniczy*, nr 9 (2011): 462.

³⁸ Podobnie Dzikczek, *Własność lokali*, 234; Barański w: *Ustawa o własności lokali*, 408.

³⁹ Podobnie Dzikczek, *Własność lokali*, 234 i Krakowiak, „Sprzedaż lokalu na podstawie wyroku”, 70. Przy czym Roman Dzikczek pisze o dobrowolnym wykonaniu obowiązku stwierdzonego tytułem wykonawczym przez dłużnika, co trafnie krytykuje M. Krakowiak, podnosząc, że właściciel lokalu nie ma żadnego obowiązku (Dzikczek, *Własność lokali*, 68). Podobnie, brak obowiązku właściciela lokalu przyjmuje Romanow w: *Ustawa o własności lokali*, art. 16, teza 39.

⁴⁰ Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, 232. Por. także Szymczak, *Własność lokali*, art. 16, teza 3.

⁴¹ Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, 68-69; Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, 232, 233.

⁴² Por. także niejasną wypowiedź J. Skąpskiego, iż „można nawet przyjąć, że zezwolenie na sprzedaż zawiera w sobie wyłączenie ze wspólnoty” (Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, 233).

własności (art. 999 § 1 k.p.c.) członkiem wspólnoty stanie się *ex lege* nabywca licytacyjny jako nowy właściciel lokalu. Można więc dostrzec pośredni skutek sprzedaży lokalu dla wspólnoty. Mianowicie w następstwie sprzedaży dojdzie do zmiany właściciela lokalu, a w konsekwencji do zmiany członka wspólnoty, a tym samym zostanie ukształtowany skład wspólnoty.

Podobnie z chwilą przejścia prawa własności lokalu z dotychczasowego właściciela na nabywcę licytacyjnego nabywca ten może domagać się wydania lokalu od byłego właściciela. Co do zasady podstawą materialnoprawną wydania rzeczy (lokalu) jest art. 222 § 1 k.c.^[43]. Jednakże w analizowanym wypadku podstawą wprowadzenia nabywcy w posiadanie lokalu jest prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności lokalu (art. 999 § 1 zd. 2 k.p.c.)^[44]. Ze względu na istnienie szczególnej podstawy do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nabytego lokalu powództwo o eksmisję wytoczone przez nabywcę licytacyjnego^[45] podlegałoby oddaleniu z powodu braku interesu prawnego. W konsekwencji wykluczenie właściciela lokalu ze wspólnoty i ewentualna eksmisja są prawnymi następstwami uprawnomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności lokalu. Nie wynikają zaś one z art. 16 u.w.l., a tym bardziej nie są realizowane w jakimkolwiek postępowaniu rozpoznawczym, a w szczególności w procesie o upoważnienie wspólnoty do sprzedaży lokalu.

Należy jeszcze wyraźnie zaznaczyć, że wprowadzenia w posiadanie lokalu (wydania lokalu) może żądać nabywca licytacyjny lokalu w przedstawionym wyżej trybie, nigdy zaś wspólnota^[46]. Zupełne nieporozumienie stanowi zaś wypowiedź, że wspólnota powinna najpierw wyeksmitować właściciela z jego lokalu, a dopiero później wystąpić do komornika o przeprowadzenie sprzedaży lokalu^[47]. Wytoczenie powództwa o eksmisję (tj. o wydanie lokalu) przeciwko jego właścicielowi przez osobę trzecią,

⁴³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. z 2023 r., poz. 1610, ze zm.

⁴⁴ Por. także Krakowiak, „Sprzedaż lokalu na podstawie wyroku”, 68; Barański w: *Ustawa o własności lokali*, 408; Romanow w: *Ustawa o własności lokali*, art. 16, teza 75.

⁴⁵ Odmienne, że nabywca lokalu może skutecznie wytoczyć powództwo o eksmisję byłego właściciela, Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, 69; Krzekotowska, *Eksmisja z lokali mieszkalnych*, 42; Gola, *Ustawa o własności lokali*, art. 16 u.w.l., teza 11; Agnieszka Żelazna, „Przymusowa sprzedaż lokalu w trybie art. 16 WłLokU, cz. II” *Nieruchomości*, nr 12 (2013): 12. Również J. Skąpski zbędnie rozważa kwestię wytoczenia powództwa o eksmisję przez nabywcę licytacyjnego lokalu (Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, 233).

⁴⁶ Por. także Krakowiak, „Sprzedaż lokalu na podstawie wyroku”, 67.

⁴⁷ Krzekotowska, *Eksmisja z lokali mieszkalnych*, 42.

która nie ma żadnego prawa do tego lokalu jest zawsze bezzasadne. W świetle zaś powyższych uwag wspólnota mieszkaniowa nie może skutecznie wytoczyć powództwa o eksmisję^[48] nie tylko aktualnego, lecz także byłego właściciela lokalu, nawet wtedy, gdyby została nabywcą licytacyjnym lokalu^[49] (tak samo jak każdy inny nabywca licytacyjny – z powodu posiadania tytułu egzekucyjnego do wprowadzenia w posiadanie lokalu, o czym była mowa wyżej).

⁴⁸ Odmienne Żelazna, „Przymusowa sprzedaż lokalu”, 12. Niejasne są wypowiedzi Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, 68-69; Krzekotowska, *Eksmisja z lokali mieszkalnych*, 41, 42 oraz Gola, *Ustawa o własności lokali*, art. 16 tezy 8-10) w kwestii, czy eksmisja powinna nastąpić na podstawie wyroku uwzględniającego powództwo wspólnoty o „nakazanie” sprzedaży lokalu, czy też wspólnota powinna wytoczyć odrębne powództwo o eksmisję. Natomiast Barański trafnie wskazuje art. 999 k.p.c. jako podstawę prawną eksmisji byłego właściciela lokalu (Barański w: *Ustawa o własności lokali*, 408), jednakże z tego przepisu wywodzi niedopuszczalność powództwa wspólnoty o eksmisję. Powództwo wspólnoty jest zaś niedopuszczalne, ponieważ wspólnota nie ma żadnego prawa do lokalu, na podstawie którego mogłaby żądać wydania lokalu.

Niezrozumiała jest zaś wypowiedź Gerarda Bienka i Zenona Marmaja, którzy piszą, że „sąd orzeka także o opróżnieniu lokalu”, lecz nie wskazują, czy w postępowaniu z art. 16 u.w.l., czy na podstawie odrębnego powództwa, a wówczas kto, zdaniem autorów, powinien je wytoczyć – Gerard Bieniek, Zenon Marmaj, *Ustawa o własności lokali. Komentarz* (Warszawa: C.H. Beck, 1998), 68.

⁴⁹ J. Skąpski przyjmował, że „ustawa z 1994 r. nie przewiduje możliwości nabywania zwolnionych lokali przez wspólnotę celem ich późniejszej sprzedaży” (Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, 233). Natomiast możliwość nabycia przez wspólnotę lokalu jej członka jest wskazywana w orzecznictwie (postanowienie SN z 10.12.2004 r., III CK 55/04, OSNC 2005, nr 12, poz. 212) i w literaturze przedmiotu (Dziczek, *Własność lokali*, 229; Krakowiak, „Sprzedaż lokalu na podstawie wyroku”, 70). Od razu nasuwa się tu jednak pytanie, jak przeprowadzić postępowanie z art. 16 u.w.l., gdyby właścicielem lokalu podlegającego sprzedaży była wspólnota. Ponadto wspólnota stałaby się z mocy samego prawa członkiem samej siebie (art. 6 zd. 1 u.w.l.). Wskazane wyżej (w zdaniu 2) zapatrywania Sądu Najwyższego, R. Dziczka i M. Krakowiaka należy zatem ocenić krytycznie. Na marginesie należy zaznaczyć, że Sąd Najwyższy przyjmuje w sposób ogólny dopuszczalność nabywania praw majątkowych przez wspólnotę mieszkaniową (por. uchwała (7) SN (zasada prawna) z 21.12.2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69). W uchwale tej jednak nie poruszono problematyki wskazanej wyżej w niniejszym przypisie i w zdaniu zakończonym tym przypisem.

5 | Charakter prawny uprawnienia wspólnoty

5.1. Uwagi ogólne

W nauce powszechnie przyjmuje się, że wspólnota mieszkaniowa ma prawo do wystąpienia do komornika o dokonanie sprzedaży lokalu jej członka. Przy czym w większości z tych wypowiedzi na określenie uprawnienia wspólnoty posłużono się terminem „legitymacja”^[50]. Wypowiedzi te nie zostały jednak szerzej uzasadnione, a przy tym są na tyle ogólne, że w zasadzie nie dają odpowiedzi na pytanie o charakter prawny analizowanego uprawnienia wspólnoty, w szczególności zaś, czy jest to uprawnienie procesowe (tylko legitymacja procesowa), czy materialnoprawne.

Jak już zaznaczono, wspólnota, w następstwie uprawnomocnienia się wyroku sądu uwzględniającego jej powództwo, nie uzyskuje prawa do sprzedaży lokalu członka wspólnoty w drodze czynności prawnej. Nie ma zatem takiego prawa jako własnego ani nie staje się w tym zakresie zastępcą prawnym właściciela lokalu.

5.2. Problematyka legitymacji procesowej

Przyznanie wspólnotnie uprawnienia do wystąpienia do komornika sądowego o dokonanie sprzedaży lokalu może sugerować, że chodzi o przyznanie legitymacji procesowej do działania w postępowaniu wykonawczym w zastępstwie właściciela lokalu. Ponieważ w tym wypadku chodzi o sprzedaż z zastosowaniem przepisów o egzekucji sądowej^[51], należy uznać, że wspólnota występująca do komornika powinna mieć legitymację procesową, tak samo, jak wierzyciel żądający wszczęcia egzekucji. Wypadki przyznania osobie trzeciej legitymacji procesowej do działania w postępowaniu

⁵⁰ Por. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, 68; Gola, *Ustawa o własności lokali*, art. 16 u.w.l., teza 8; Krakowiak, „Sprzedaż lokalu na podstawie wyroku”, 67; Dziczek, *Własność lokali*, 229. Pojęciem legitymacji nie posługuje się zaś J. Skąpski, który pisze jednak o złożeniu wniosku egzekucyjnego we własnym imieniu (Skąpski, „Własność lokali w świetle ustawy”, przypis 89 na s. 232); Barański w: *Ustawa o własności lokali*, 408; Romanow w: *Ustawa o własności lokali*, art. 16, tezy 68 i 72.

⁵¹ Postępowanie prowadzone przez komornika o przymusową sprzedaż lokalu nie jest postępowaniem egzekucyjnym w sensie ścisłym. Mają do niego jedynie zastosowanie przepisy o egzekucji sądowej z nieruchomości (tak też Krakowiak, „Sprzedaż lokalu na podstawie wyroku”, 65, 66, 67).

cywilnym zamiast podmiotu realizowanego uprawnienia albo obowiązku są dość częste w prawie polskim^[52]. Sytuacja taka określana jest mianem podstawienia procesowego, które stanowi jeden z rodzajów zastępstwa procesowego (zastępstwo procesowe pośrednie)^[53].

Zastępstwo prawne (w tym zastępstwo procesowe) ma miejsce wówczas, gdy w czynności prawnej (procesowej) zamiast podmiotu uprawnienia, obowiązku czy innego rodzaju położenia prawnego, którego dana czynność dotyczy, bierze udział inny podmiot^[54]. Z zastępstwem prawnym mamy do czynienia, gdy zastępca działa na rzecz podmiotu zastępowanego, a zatem działania zastępcy wywołują skutek w sferze prawnej zastępowanego^[55] (zastępca realizuje prawo zastępowanego). Podstawowe znaczenie ma zatem ustalenie, czy wspólnota mieszkaniowa, występując do komornika o sprzedaż lokalu, działa na rzecz właściciela lokalu, bądź też realizuje prawo właściciela lokalu.

Należy zatem przede wszystkim wskazać, że właściciel lokalu nie ma uprawnienia do wystąpienia do komornika o dokonanie sprzedaży własnego lokalu z zastosowaniem przepisów o egzekucji z nieruchomości. Właściciel może sprzedać własny lokal w drodze czynności prawnej. Może także zwrócić się do komornika o sprawowanie urzędowego nadzoru w trybie art. 3 ust. 4 pkt 3 u.k.s. nad zorganizowaną przez siebie licytacją. Jednakże przetarg taki ma za zadanie tylko wyłonić osobę oferującą najwyższą cenę, a do przeniesienia własności i tak konieczna jest czynność prawna z udziałem właściciela rzeczy (jego oświadczenie woli). Jak zaś już zaznaczono, sąd nie może upoważnić wspólnoty do sprzedaży lokalu jej członka w drodze czynności prawnej. Uprawnienia właściciela lokalu i wspólnoty wobec tego samego lokalu mają więc odmienny charakter. Wspólnota, występując do komornika, nie zastępuje zatem właściciela lokalu w jakiegokolwiek czynności, do której on jest uprawniony, lecz dąży do przymusowego pozbawienia właściciela własności jego lokalu na drodze, z której nie może skorzystać właściciel lokalu. W konsekwencji wspólnota

⁵² Por. W. Broniewicz, A. Marciniak, I. Kunicki, *op.cit.*, 192-195.

⁵³ Por. *ibidem*, 192-193.

⁵⁴ Por. Witold Broniewicz, „Podstawienie procesowe” *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego*, z. 31 (1963): 145. Por. także Maksymilian Pazdan w: *System prawa prywatnego*, t. II, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. Zbigniew Radwański (Warszawa: C.H. Beck, 2002), 455.

⁵⁵ Kwestią drugorzędą jest działanie zastępcy w imieniu własnym albo w imieniu zastępowanego. Ma to znaczenie tylko dla postaci zastępstwa (bezpośrednie, pośrednie).

nie realizuje żadnego prawa właściciela lokalu, a więc nie mamy tu do czynienia z zastępstwem prawnym właściciela lokalu (podstawieniem procesowym wspólnoty).

5.3. Uprawnienie kształtujące

Jeżeli zatem wspólnota, występując do komornika, nie realizuje prawa właściciela, nie jest jego zastępcą procesowym, może tylko realizować własne prawo. Zaznaczono już przy tym, że w następstwie uprawnomocnienia się wyroku uwzględniającego powództwo z art. 16 u.w.l., wspólnota uzyskuje w istocie prawo do ukształtowania sytuacji prawnej właściciela lokalu przez pozbawienie go prawa własności. W następstwie realizacji tego prawa (sprzedaży lokalu na wniosek wspólnoty) wygaśnie stosunek prawny własności lokalu. Należy uznać, że to ukształtowanie jest istotą prawa wspólnoty określonego w art. 16 u.w.l., natomiast możliwość wystąpienia najpierw do sądu, a następnie do komornika są tylko środkami służącym realizacji tego prawa. Jak już zaznaczono, w następstwie sprzedaży lokalu zostanie ukształtowana także prawna sytuacja wspólnoty, gdyż właściciel zostanie wykluczony z jej grona, a w jego miejsca wstąpi nabywca lokalu.

Uwzględniając powództwo wytoczone na podstawie art. 16 u.w.l., sąd przyznaje zatem wspólnocie prawo ukształtowania sytuacji prawnej właściciela lokalu, a pośrednio także jej własnej sytuacji prawnej, czyli przyznaje uprawnienie kształtujące^[56]. Jest to więc sytuacja specyficzna dla prawa polskiego, gdyż dopiero sąd przyznaje prawo kształtujące, które może być zrealizowane w innym postępowaniu. Na ogół prawa kształtujące wynikają bezpośrednio z ustawy, przy czym niekiedy konieczne jest wystąpienie do sądu o ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa (jak np. o rozwód). Wówczas jednak sąd, uwzględniając powództwo, już kształtuje dane prawo. Realizacja tego prawa jest zatem jednoetapowa. W analizowanym wypadku trzeba zaś wystąpić do sądu, aby uzyskać prawo do ukształtowania, a następnie do komornika, aby ukształtować sytuację

⁵⁶ Przy czym wspólnota nie musi z tego prawa skorzystać. Nie do końca jest zatem trafna wypowiedź I. Szymczak, że o pozbawieniu właściciela prawa własności lokalu decyduje sąd (Szymczak, *Własność lokali*, 16 teza 4.). Zarówno bowiem postępowanie rozpoznawcze, jak i wykonawcze musi zainicjować wspólnota, a sąd „jedynie” może zezwolić wspólnocie na sprzedaż lokalu, z którego to zezwolenia wspólnota nie musi skorzystać.

prawną właściciela lokalu i własną. W tym zatem wypadku realizacja prawa w postępowaniu cywilnym jest dwuetapowa. W art. 16 ust. 1 u.w.l. zostało uregulowane prawo wspólnoty do wystąpienia do sądu o przyznanie prawa do wystąpienia do komornika. Sąd, uwzględniając powództwo, realizuje więc to prawo kształtujące. Następnie zaś wspólnota może wystąpić do komornika, aby ten zrealizował jej uprawnienie do przymusowej sprzedaży lokalu członka wspólnoty.

Uprawnienie wspólnoty nie może być zaś zrealizowane w zwykłym obrocie prawnym, z pominięciem któregośkolwiek z przedstawionych etapów. Wspólnota nie może wystąpić do komornika bezpośrednio na podstawie art. 16 u.w.l., z pominięciem postępowania przed sądem. Uprawnienie do wystąpienia do komornika nie wynika bowiem z treści art. 16 u.w.l. i dopiero sąd przyznaje wspólnocie to uprawnienie. Po uzyskaniu zaś wyroku uwzględniającego powództwo wspólnota nie może zrealizować tego uprawnienia na innej drodze niż wystąpienie do komornika.

W obydwu tych postępowaniach wspólnota ma legitymację procesową z racji realizacji przysługujących jej własnych uprawnień. Jak już zaznaczono nie jest to jednak legitymacja do realizacji prawa właściciela lokalu (na zasadzie podstawienia procesowego), gdyż właściciel nie ma takich samych praw jak wspólnota. W analizowanym wypadku legitymacja do postępowania rozpoznawczego wynika z art. 16 u.w.l. bezpośrednio, a do postępowania wykonawczego pośrednio i dopiero w następstwie uwzględnienia powództwa.

6 | 6. Podsumowanie

Na zakończenie powyższych uwag należy podkreślić, że wspólnota mieszkaniowa ma prawo do dokonania sprzedaży lokalu jej członka samodzielnie i odrębnie od prawa właściciela tego lokalu. Jest to prawo podmiotowe kształtujące, które może być zrealizowane tylko w drodze dwóch postępowań cywilnych (rozpoznawczego i wykonawczego). W szczególności zaś, wbrew wypowiedzianym podglądom, nie jest to roszczenie o nakazanie przez sąd właścicielowi sprzedaży jego lokalu. Prawo, o którym mowa, nie przysługuje właścicielowi lokalu.

Z tytułu posiadanego prawa kształtującego wspólnota ma legitymację procesową do wystąpienia z powództwem o zezwolenie przez sąd na

dokonanie przymusowej sprzedaży lokalu w trybie określonym przez ustawę. Uzyskanie tego zezwolenia (uprawomocnienie się wyroku uwzględniającego powództwo) tworzy zaś legitymację procesową do wszczęcia postępowania wykonawczego, a zatem do wystąpienia do komornika sądowego o dokonanie przymusowej sprzedaży lokalu.

Bibliografia

- Bieniek Gerard, Zenon Marmaj, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck, 1998.
- Broniewicz Witold, „Podstawienie procesowe” *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego*, z. 31 (1963).
- Broniewicz Witold, „Przyczyny oddalenia powództwa” *Państwo i Prawo*, nr 5 (1964): 837-845.
- Broniewicz Witold, Andrzej Marciniak, Ireneusz Kunicki, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa: Wolters Kluwer, 2020.
- Drozd Edward, „Prawa i obowiązki właścicieli lokali” *Rejent*, nr 3 (1995): 9-23.
- Dziczek Roman, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*. Warszawa: Wolters Kluwer, 2021.
- Gola Alfred, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, [w:] *Nieruchomości*. Lex 2001.
- Hrycków Katarzyna, „Licytacyjna sprzedaż lokalu w trybie przepisu art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – uwagi krytyczne” *Rejent*, nr 1 (2000): 140-149.
- Ignatowicz Jerzy, *Komentarz do ustawy o własności lokali*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 1995.
- Krakowiak Michał, „Sprzedaż lokalu na podstawie wyroku wydanego w trybie art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali” *Monitor Prawniczy*, nr 2 (2014): 65-73.
- Krzekotowska Krystyna, *Eksmisja z lokali mieszkalnych*. Bielsko-Biała: Studio „Sto”, 1999.
- Skąpski Józef, „Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r.” *Kwartalnik Prawa Prywatnego*, nr 2 (1996): 197-235
- System prawa prywatnego*, t. II, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. Zbigniew Radwański, Warszawa: C.H. Beck, 2002.
- Szymczak Iwona, *Własność lokali. Komentarz*. Lex, 2023.
- Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. Bogusław Lackoroński. Legalis, 2022.

Ustawa o własności lokali. Komentarz, red. Hubert Izdebski. Warszawa: Wolters Kluwer, 2023.

Zięba Marcin Jan, „Licytacyjna sprzedaż lokalu w trybie art. 16 ustawy o własności lokali – ‘de lege lata’ i ‘de lege ferenda’” *Monitor Prawniczy*, nr 9 (2011): 461-472.

Żelazna Agnieszka, „Przymusowa sprzedaż lokalu w trybie art. 16 WłLokU, cz. II” *Nieruchomości*, nr 12 (2013).



This article is published under a Creative Commons Attribution 4.0 International license.
For guidelines on the permitted uses refer to
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode>