

Dr hab. Aneta Kaźmierczyk, prof. UEK

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

ORCID: 0000-0002-6137-6605

e-mail: kazmiera@uek.krakow.pl

Problematyka uchwał wspólnot mieszkaniowych w przedmiocie najmu krótkoterminowego lokali — środki ochrony praw przysługujących właścicielom lokali sąsiednich (cz. II)

Resolutions of housing communities on the subject short-term rental of premises in the context of measures to protect the rights of owners of neighboring premises (part II)

Streszczenie

Inspiracją do badań przedstawionych w artykule stały się pojawiające się w ostatnim czasie postulaty nowelizacji ustawy o własności lokali w kontekście wyposażenia wspólnot mieszkaniowych w prawo do podejmowania uchwał w przedmiocie zakazu wynajmu krótkoterminowego lokali. Postulaty te argumentowano m.in. brakiem jednoznacznej regulacji dotyczącej dopuszczalności podejmowania takich uchwał, jak też brakiem odpowiednich środków ochrony praw właścicieli lokali przed naruszeniami generowanymi zjawiskiem najmu krótkoterminowego lokali. Celem artykułu stało się zatem ustosunkowanie się do zasadności podnoszonych argumentów. W pierwszej części artykułu przedmiotem analiz uczyniono problem dopuszczalności podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał zakazujących wynajmu krótkoterminowego lokali oraz uchwał o zwiększeniu obciążenia właścicieli lokali wynajmowanych krótkoterminowo na gruncie obowiązujących przepisów. W drugiej części artykułu badaniem objęto problematykę przysługujących właścicielom lokali środków ochrony ich praw w sytuacji, w której w budynku sąsiednie lokale wynajmowane są w reżimie najmu krótkoterminowego. Omówione zostały środki ochrony praw przysługujące właścicielom lokali, uregulowane zarówno w kodeksie cywilnym, jak i ustawie o własności lokali. Dokonano też ich oceny w kontekście możliwości ich wykorzystania w sytuacji naruszeń generowanych najmem krótkoterminowym lokali.

Słowa kluczowe: wspólnota mieszkaniowa, najem krótkoterminowy, ochrona praw właścicieli lokali, własność, współwłasność przymusowa

Abstract

The research presented in the article was inspired by recent demands to amend the Act on the ownership of premises in the context of equipping housing communities with the right to adopt resolutions on the prohibition of short-term rental of premises. These demands were argued, among others the lack of clear regulation on admissibility of adopting such resolutions as well as lack of appropriate measures to protect the rights of premises owners against infringements generated by the phenomenon of short-term rental of premises. The aim of the article was therefore to respond to the validity of the arguments raised. In the first part of the article, the subject of analysis was the issue of the admissibility of adopting resolutions by housing communities prohibiting the short-term rental of premises and resolutions on increasing the burden on owners of premises rented for a short time, under the applicable regulations.. In the second part of the article, the research cover the issues of measures to protect the rights of owners of premises in a situation where neighboring premises in a building are rented for a short-term, pursuant to applicable regulations. Measures to protect the right of owners of premises, regulated in the Civil Code as well as in the Act on the ownership of premises, were discussed. They were also assessed in the context of the possibility of their use in the event of infringements generated by short-term rental of premises.

Keywords: housing community, short-term rental, protection of the rights of premises owners, property, joint ownership of the property of premises owners

JEL: K25, K110

Środki ochrony przysługujące właścicielom lokali sąsiednich

Jednym z kluczowych argumentów uzasadniających postulat wprowadzenia do ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.) regulacji wyposażającej właścicieli lokali (wspólnot mieszkaniowych) w prawo podejmowania uchwał w przedmiocie zakazu wynajmu krótkoterminowego lokali stało się twierdzenie, że właściciele lokali pozbawieni są środków ochrony przed naruszeniami ich praw w sytuacji, w której sąsiednie lokale w budynku wynajmowane są krótkoterminowo¹. W analizowanym w części I artykułu orzecznictwie słusznie jednak podkreślono, że środki takie „sąsiadom” przysługują. Należy również zauważyć, że wskazywane przez sądy środki ochrony, a mianowicie roszczenia oparte na art. 144 k.c. czy też art. 16 u.w.l., to nie wszystkie środki², które mogą zostać wykorzystane przez właścicieli lokali sąsiednich³. Te jednak należy uznać za szczególnie istotne z uwagi na to, że zostały wprowadzone bezpośrednio z intencją zapobiegania konfliktom sąsiedzkim.

Ochrona przed immisjami

Prawo własności lokalu, w które to wspólnota na mocy uchwał ingerować nie może, ograniczone jest normami prawa sąsiedzkiego (art. 144–154 k.c.), z których szczególne znaczenie ma w tym wypadku art. 144 k.c. (Gniewek, 1986, s. 132; Piątkowski, 1977, s. 119; Bieniek i Marmaj, 2006, s. 94; Strzelczyk i Turlej, 2013, s. 286). Przepisy prawa sąsiedzkiego należą do treści prawa własności i stanowią wytyczenie granic tego prawa (Bieniek i Rudnicki, 2011, s. 578)⁴. Właściciele lokali powinni zatem przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

Jest to szczególnie istotne, że przez pojęcie nieruchomości sąsiednich należy rozumieć zarówno nieruchomości lokalowe, jak też nieruchomość wspólną właścicieli lokali⁵. W stosunkach pomiędzy właścicielami lokali może zatem dochodzić do immisji bezpośrednich (np. wystawiania śmieci, rowerów na klatkę schodową), jak i pośrednich⁶ (np. przenikania hałasów), zachodzących zarówno pomiędzy nieruchomościami lokalowymi, jak też pomiędzy nieruchomościami lokalowymi i nieruchomością wspólną. W kontekście problemów związanych z wynajmem krótkoterminowym zazwyczaj będzie dochodzić do immisji pośrednich materialnych i niematerialnych. W zależności od rodzaju i zakresu oddziaływania immisji mogą być one w stosunkach pomiędzy właścicielami lokali analizowane jako zachowania naruszające normy prawa sąsiedzkiego lub regulamin porządku domowego⁷. Podstawę roszczenia będzie tu stanowił art. 144 k.c. (np. w kontekście ochrony praw właściciela lokalu położonego w budynku sąsiednim) lub zbieg przepisów art. 13 u.w.l. z art. 144 k.c.⁸ (ochrona praw właściciela lokalu położonego w danym budynku). Roszczenie takie nie będzie uzależnione od winy dopuszczającego się naruszeń lub

szkody (Czarnecki, 1972, s. 387)⁹, a sąd, uwzględniając powództwo, powinien wydać odpowiednie nakazy lub zakazy, które mogą być egzekwowane za pomocą art. 1050 k.p.c. Przedmiotem rozstrzygnięcia stanie się w istocie określenie sposobu korzystania z nieruchomości pozwanego, który to sposób nie zakłóca dobrego samopoczucia powoda¹⁰. Z uwagi na to, że w przypadku roszczenia negatoryjnego powód może zażądać przywrócenia stanu poprzedniego, a także zakazania dalszych naruszeń, roszczenie to spełni równocześnie funkcję prewencyjną¹¹. Dodatkowo, jeżeli zachowanie właściciela dokonującego naruszeń będzie zawinione i doprowadzi do powstania szkody, to właściciel taki będzie również odpowiadać za szkodę na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego.

W doktrynie odnaleźć można twierdzenia, że art. 13 ust. 1 u.w.l. stanowi *lex specialis* do art. 144 k.c., a zatem roszczenie *quasi* negatoryjne będzie przysługiwać w związku z naruszeniem art. 13 ust. 1 u.w.l. (Doliwa, 2012, s. 104; Krzekotowska, 2013, s. 104). Wydaje się jednak, że pomiędzy przepisem art. 13 ust. 1 u.w.l. a przepisem art. 144 k.c. nie zachodzi relacja, gdzie art. 13 ust. 1 u.w.l. wyłącza stosowanie art. 144 k.c. Należy tu zatem przyjąć, że art. 13 u.w.l. stanowi konkretyzację art. 144 k.c. poprzez wyznaczenie dodatkowego kryterium przeciętnej miary zakłóceń w postaci porządku domowego (Sylwestrzak i in., 2014, s. 343)¹². Za przyjęciem takiego poglądu przemawia zarówno to, że niejednolicie można ocenić, czy sformułowanie „porządek domowy” zawarte w art. 13 ust. 1 u.w.l. należy analizować w odniesieniu do konkretnego regulaminu porządku domowego ukształtowanego dla danego budynku, czy też zawiera ono bardziej uniwersalny katalog zasad¹³. Ponadto art. 144 k.c. obejmuje szerszy zakres zachowań z uwagi na to, że dotyczy zarówno immisji materialnych, jak i niematerialnych (Kocoń, 1978, s. 98–99; Czarnecki, 1979, s. 52–53; Walaszek 1965, s. 34)¹⁴, co powoduje możliwość zakwalifikowania danej ingerencji, która pochodzi z nieruchomości wyjściowej zarówno jako immisji, jak i jako naruszenia dobra osobistego (np. zdrowia czy też nietykalności mieszkania). W takim wypadku dojdzie do zbiegu roszczeń z art. 144 k.c. oraz art. 24 k.c.¹⁵.

Jak podnosi się w doktrynie, w zakresie, w którym oddziaływanie pośrednie na dobro osobiste związane jest z korzystaniem z nieruchomości lub lokali i zakłóca korzystanie z nich, hipotezy art. 144 k.c. oraz art. 24 § 1 k.c. pokrywają się (Czarnecki, 1979, s. 55). Z uwagi jednak na to, że w przypadku tym dochodzi do rzeczywistego zbiegu przepisów, normy te nie wyłączają się wzajemnie, a wybór roszczenia zależy od występującego z roszczeniem¹⁶. Dopuszczalne staje się też równoczesne dochodzenie obu roszczeń.

Można zauważyć, że art. 24 k.c. zawiera szerszy katalog roszczeń¹⁷, jednakże w niektórych wypadkach właściwsze wydaje się skorzystanie z roszczenia z art. 144 k.c. z uwagi na to, że w takim przypadku sąd może zakazać immisji nawet w razie uznania ich za zgodne z przepisami prawa¹⁸. Powoduje to, że możliwe będzie uwzględnienie roszczenia również w sytuacji, w której działania właściciela lokalu wywołujące immisje byłyby zgodne z przepisami prawa¹⁹. Za wyborem roszczenia

z art. 24 k.c. mogłoby jednak przemawiać to, że wprowadza domniemanie, że naruszenie dóbr osobistych było bezprawne, jak też to, że aktualizuje się ono już w razie wystąpienia stanu zagrożenia naruszenia dobra osobistego. Dodatkowo, za wyborem roszczenia z art. 24 k.c. mogłoby przemawiać występowanie licznych już orzecznictwa potwierdzającego udzielenie ochrony prawnej nienaruszalności mieszkania w sferze psychicznej, konkretyzując je jako miejsce, w którym człowiek powinien czuć się spokojnie i bezpiecznie²⁰. Istotne jest tu bowiem, że poprzez naruszenie prawa do poszanowania mieszkania rozumie się nie tylko fizyczne jego naruszenie, ale też ingerencje natury psychicznej²¹.

Jak już zostało podniesione, wybór roszczenia należy do występującego z roszczeniem, a wybór ten powinien być podyktowany okolicznościami konkretnego przypadku. Zarówno jednak roszczenie z art. 144 k.c., jak i roszczenie z art. 24 k.c. zmierzają do nakazania zaniechania naruszeń i usunięcia ich skutków.

Z uwagi na to, że w stosunkach występujących pomiędzy właścicielami lokali może dochodzić zarówno do imisji zachodzących pomiędzy nieruchomościami lokalowymi, jak też pomiędzy nieruchomościami lokalowymi i nieruchomością wspólną, legitymacja czynna do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym²² przysługiwać będzie poszczególnym właścicielom lokali, a także wspólnocie mieszkaniowej. Kwestię tę będzie warunkować zasięg oddziaływania określonych zakłóceń.

W sytuacji, gdy imisje będą dotyczyć tylko jednego lub kilku lokali mieszkalnych, a nie będą odczuwalne w obrębie części wspólnych nieruchomości, będzie zachodzić przypadek „własnych spraw mieszkaniowych” właścicieli tych lokali, a zatem nie ma tu podstaw do przyznania wspólnocie mieszkaniowej legitymacji do wystąpienia z roszczeniem w imieniu tych właścicieli. Z roszczeniem takim powinni w takim przypadku wystąpić sami właściciele, których prawo własności jest naruszane²³.

Jeżeli imisje będą odczuwalne w nieruchomości wspólnej, co narusza interes ogółu właścicieli lokali, wspólnota mieszkaniowa (ogół właścicieli lokali jako współwłaścicieli nieruchomości wspólnej) jest legitymowana czynnie²⁴ do wystąpienia w imieniu jej członków z roszczeniem negatoryjnym przeciwko tym z właścicieli lokali, którzy swoim zachowaniem powodują imisje. Można przy tym zauważyć, że w ocenie przeciętnej miary, uwzględniającej charakter nieruchomości wyjściowej imisji i charakter nieruchomości, na którą ta imisja oddziałuje, trzeba by uwzględnić dwa czynniki. Po pierwsze, miara ta powinna być oceniana przez pryzmat art. 13 u.w.l. w zw. z art. 144 k.c. Po drugie, w ocenie powinno się uwzględnić rolę, którą pełni nieruchomość wspólna. Nie sposób tu zatem pominąć, iż funkcją nieruchomości wspólnej jest służyć osiągnięciu oznaczonych celów, a zatem umożliwienie bezkonfliktowego współistnienia wielu nieruchomości lokalowych w tym samym budynku oraz realizacja celu korzystania z lokalu, w tym zwłaszcza mieszkalnego.

Trzeba również dodać, że w sytuacji, w której imisje oddziałują na nieruchomość wspólną, do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym legitymowana będzie nie tylko wspólnota

mieszkaniowa, ale też każdy z właścicieli lokali, działający na rzecz ochrony wspólnego prawa (art. 13 *in fine* u.w.l.). Czynność taką może bowiem podjąć każdy współwłaściciel nieruchomości wspólnej, a wielkość jego udziału nie będzie miała w tym względzie znaczenia²⁵. Istotne jest tu jedynie to, aby czynność ta została podjęta w ochronie interesów wszystkich współwłaścicieli. Za czynność zachowawczą może być bowiem uznana tylko taka czynność, której obiektywnym celem będzie ochrona interesów wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko tego, który dokonuje czynności²⁶.

Należy zauważyć, że w doktrynie podnosi się, iż współwłaściciel dochodzący roszczeń w ramach czynności zachowawczych może jednak występować tylko przeciwko osobom trzecim, a nie przeciwko pozostałym współwłaścicielom (np. o zakazanie im niszczenia wspólnej rzeczy). Podkreśla się tu bowiem, iż roszczenia w stosunku wewnętrznym powinny być oparte na normie art. 206 k.c. (Gniewek, 2007, s. 471). Zasadniczo poglądy te bazują na klasyfikowaniu czynności zachowawczych w ramach czynności zarządu²⁷. Wydaje się jednak uzasadnione przyjęcie poglądu, w myśl którego czynności zachowawcze stanowią niezależną kategorię, w której mogą się mieścić zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i przekraczające zwykły zarząd, niebędące jednakże czynnościami zarządu (Ignatowicz, 2000, s. 137; Szymczak, 2011, s. 256)²⁸. Czynności te nie są bowiem związane z gospodarowaniem rzeczą wspólną, ale służą następcej lub zapobiegawczej ochronie wspólnego dobra. Zważywszy na to, przy uwzględnieniu dodatkowo szczególnego charakteru współwłasności nieruchomości wspólnej, wydaje się zasadne twierdzenie, że właściciel lokalu może wystąpić na podstawie art. 13 ust. 1 u.w.l., dochodząc roszczeń w ramach czynności zachowawczych, zarówno przeciw osobie trzeciej, jak i przeciw pozostałym współwłaścicielom (jako właścicielom lokali)²⁹. Istotne jest jednak to, aby czynność podejmowana przez jednego ze współwłaścicieli przeciwko innemu dotyczyła ochrony nieruchomości wspólnej, a nie jedynie ochrony interesu podejmującego tę czynność. Czynność taka związana jest zatem z ideą reprezentacji wspólnego interesu współwłaścicieli, przy czym współwłaściciel podejmujący czynność będzie działał w imieniu własnym, ale w interesie wszystkich współwłaścicieli. Nie działa on jednak jako ustawowy przedstawiciel pozostałych współwłaścicieli³⁰, choć czynność zachowawcza będzie podejmowana na ich rzecz. Z uwagi na to, że czynność zachowawcza ma realizować funkcję ochrony interesu wszystkich współwłaścicieli, podnosi się, że sprzeciw któregośkolwiek z nich wyłącza możliwość uznania, że współwłaściciel wykonuje czynności chroniące interes wszystkich współwłaścicieli³¹. W takim przypadku dokonujący czynności mógłby żądać upoważnienia sądowego do jej dokonania³². Wydaje się jednak, że w przypadku czynności zachowawczej sprzeciw innego ze współwłaścicieli nie może być skuteczny, a wręcz że należy go uznać za niedopuszczalny, jeżeli realizowana czynność ze swej natury służy ochronie wspólnego prawa³³. Należy równocześnie zauważyć, że art. 13 ust. 1 u.w.l.³⁴ nie przewiduje instytucji sprzeciwu. Nie ma też podstaw wywodzić tej instytucji *per analogiam* z innych przepisów dotyczących współwłasności. W odróżnieniu bowiem od tej sytu-

acji instytucję odmowy (sprzeciwu) — na tle regulacji współwłasności nieruchomości wspólnej — można wywodzić z treści art. 13 ust. 2 u.w.l.³⁵.

W kontekście naruszeń wynikających z wynajmu krótkoterminowego lokali istotne jest określenie legitymacji biernej, a zatem przeciwko komu roszczenie takie ma zostać wytoczone. W literaturze przyjmuje się, że legitymacja bierna przysługuje właścicielowi nieruchomości wyjściowej oraz każdemu, kto wykonuje uprawnienia właściciela, wywodząc je ze stosunku prawnego łączącego go z właścicielem³⁶. W myśl innego poglądu legitymowany biernie jest zawsze właściciel, nawet w sytuacji, w której naruszeń dokonuje inny podmiot³⁷. W kontekście immisji stanowiących konsekwencję wynajmu lokalu np. turystom, legitymacja taka przysługiwać będzie zazwyczaj właścicielowi lokalu z uwagi na występujący w wielu wypadkach brak możliwości ustalenia rzeczywistego sprawcy ze względu na często zmieniających się najemców.

Ochrona przewidziana w ustawie o własności lokali

Szczególny środek ochrony, zadekowany bezpośrednio wspólnotom mieszkaniowym, został umieszczony w treści art. 16 u.w.l. Celem tego unormowania jest bowiem właśnie ochrona dobra, jakim jest porządek, spokój, czystość oraz bezpieczeństwo mieszkańców budynku, w którym ukształtowana została wspólnota mieszkaniowa. Realizacja roszczenia z art. 16 u.w.l. prowadzi do wykluczenia ze wspólnoty właściciela lokalu, którego zachowanie uniemożliwia bezkonfliktowe korzystanie z lokali i nieruchomości wspólnej, poprzez pozbawienie go prawa własności lokalu położonego w danym budynku³⁸. Z uwagi na szczególny charakter współwłasności nieruchomości wspólnej, łączącej właścicieli lokali (przejawiający się m.in. brakiem możliwości zniesienia tej współwłasności), jest to zatem jedyna możliwość doprowadzenia do sytuacji, w której utrudniający współzycie właściciel zostałby wykluczony ze wspólnoty, poprzez pozbawienie go własności lokalu i udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Zważywszy na kontekst i cel regulacji, ustawa o własności lokali przewiduje zatem możliwość żądania sprzedaży lokalu przez właściciela uniemożliwiającego bezkonfliktowe korzystanie z nieruchomości wspólnej i innych lokali w drodze licytacji publicznej przeprowadzonej w trybie przepisów o egzekucji z nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 16 u.w.l. roszczenie to przysługuje wyłącznie wspólnocie mieszkaniowej (legitymacja czynna) przeciwko właścicielowi lokalu (legitymacja bierna), który: (a) długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat lub (b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo (c) przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Dostrzegając istnienie regulacji art. 16 u.w.l., należy jednak podkreślić, że przepis ten wymaga nowelizacji, ponieważ w wielu przypadkach stanowi on jedynie pozór ochrony, a możliwość jego wykorzystania jest wątpliwa. Równocześnie, kształtując najdalej idące uprawnienie wspólnoty do ingero-

wania w prawo własności (pozbawienie tego prawa), uzależnia je od spełnienia ocennych i budzących wątpliwości interpretacyjne przesłanek. Należy ocenić negatywnie również to, że powództwo o sprzedaż lokalu nie jest uzależnione od uprzedniego wykorzystania innych przewidzianych prawem środków ochrony własności lokali oraz nieruchomości wspólnej (Dziczek, 2010, s. 143). Zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie podnosi się, że celowe byłoby wcześniej — przed wystąpieniem z roszczeniem z art. 16 u.w.l. — wytoczenie powództwa o zaniechanie naruszeń (Ignatowicz, 1995, s. 69)³⁹. Podkreśla się wręcz, że dopuszczalność pominięcia mniej restrykcyjnego środka w kontekście przepisu art. 5 k.c. może być sporna (Nazar, 1995, s. 66). Niemniej jednak w obowiązującym stanie prawnym brak uprzedniego wytoczenia powództwa o zaniechanie naruszeń nie stanowi negatywnej przesłanki wystąpienia z roszczeniem z art. 16 u.w.l.

W kontekście ewentualnych naruszeń praw mieszkańców budynku, generowanych wynajmem krótkoterminowym lokali, zasadne staje się zwrócenie uwagi na dwie ostatnie przesłanki roszczenia wspólnoty, objęte treścią art. 16 u.w.l. Już jednak na wstępie można zauważyć, że sama treść przepisu art. 16 u.w.l. generuje problem w kontekście możliwości wykorzystania tego środka ochrony praw właścicieli lokali. Trudno bowiem jednoznacznie określić, czy przesłanki wskazane powyżej jako przesłanka druga (b) i trzecia (c) stanowią dwie czy też jedną przesłankę⁴⁰. Zasadniczo można by przychylić się do poglądów, w myśl których w treści art. 16 u.w.l. ukształtowane zostały dwie główne podstawy żądania stanowiące pochodne konfliktu materialnego i niematerialnego, rozdzielone alternatywą nierozłączną, co oznaczałoby, że wspólnota może wystąpić z roszczeniem z art. 16 u.w.l., powołując się na jedną (np. przesłankę niewywiązywania się z obowiązków majątkowych) lub na obie przesłanki. Utrudnia to jednak redakcja przepisu wprowadzająca alternatywę rozłączną „albo”, rozróżnienie w kontekście przypisania przesłance drugiej (b) znamion: „rażąco”, „uporczywie” bez takiego znamienia w treści przesłanki trzeciej (c) dotyczącej niewłaściwego zachowania, jak też nawiązanie tylko przy jednej z tych przesłanek do klauzuli porządku domowego.

Klauzula porządku domowego, jak zostało to wskazane w kontekście roszczenia negatoryjnego, stanowi dodatkowe kryterium oceny przekroczenia przeciętnej miary. Stosunki miejscowe zostają w ten sposób doprecyzowane poprzez uwzględnienie stosunków istniejących pomiędzy członkami społeczności danego budynku. Podobną rolę pełni ona w kontekście roszczenia z art. 16 u.w.l. Klauzula ta nie jest jednak tożsama z pojęciem regulaminu porządku domowego, stanowiącym pisemne odzwierciedlenie skonkretyzowanych reguł dotyczących społeczności danego budynku. Wydaje się jednak, że uzasadnione jest twierdzenie, iż powołanie się na przesłankę „rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu” nie zależy od wprowadzenia takiego regulaminu w danej wspólnocie, choć pogląd taki nie jest w doktrynie przyjmowany jednolicie⁴¹. W sytuacji obowiązywania w danym budynku regulaminu wykazanie spełnienia analizowanej przesłanki powinno się jednak odnosić do reguł nim objętych⁴².

Ustawa nie określa, kto ma kompetencje do utworzenia regulaminu porządku domowego, którego (co należy tu podkreślić) naruszanie może doprowadzić do pozbawienia właściciela lokalu jego własności. W doktrynie przyjmuje się, że w małych wspólnotach do uchwalenia regulaminu wymagana będzie jednomyślność właścicieli, natomiast w dużych wspólnotach takie kompetencje będą przysługiwać większości właścicieli z uwagi na to, że jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu⁴³. Za odmienną klasyfikacją przemawia jednak kilka argumentów. Wypada bowiem zauważyć, że w myśl art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l. czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 u.w.l. Równocześnie z uwagi na to, że regulamin porządku domowego ma zawierać postanowienia dotyczące korzystania z nieruchomości wspólnej, należy analizować go jako doprecyzowanie uprawnień właścicieli lokali (konkretnego budynku) wynikających z art. 12 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l. Chodzi tu zatem o wynikające z prawa własności uprawnienie do korzystania z rzeczy wspólnej, gdzie na realizację tego uprawnienia nie ma wpływu wysokość przysługujących współwłaścicielom udziałów. Zgodnie z art. 12 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu uprawniony jest do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli⁴⁴. Współkorzystanie z nieruchomości wspólnej będzie się odnosić do wszystkich elementów tej nieruchomości, bez względu na wielkość udziału we współwłasności. Tworzony na podstawie art. 12 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l. regulamin powinien konkretyzować, co uznaje się w danej społeczności za „utrudnianie”, a ponadto co odpowiada określeniu „korzystanie zgodne z przeznaczeniem nieruchomości wspólnej”. Regulamin zbliżony jest zatem do umowy *quo ad usum*⁴⁵, choć w przeciwieństwie do tej umowy nie zawiera postanowień, które w odmienny od ustawowych norm kształtują prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Podobnie jednak jak umowa *quo ad usum* odnosi się do uprawnienia do korzystania oraz dotyczy wszystkich właścicieli lokali. Podobnie też podstawy prawnej zarówno umowy *quo ad usum*, jak i regulaminu należy upatrywać w art. 12 u.w.l., z którego treści i umiejscowienia wynika, że kwestie związane z korzystaniem z nieruchomości wspólnej należy traktować jako odrębne od kwestii dotyczących zarządu tą nieruchomością (Drozd, 2007, s. 78)⁴⁶. Z uwagi też na skutek naruszenia postanowień regulaminu powinny one być objęte oświadczeniem woli wszystkich właścicieli lokali. Regulamin powinien zatem stanowić załącznik do umowy wyodrębnienia pierwszej własności lokalu lub też powinien być tworzony w formie umowy przez wszystkich właścicieli lokali⁴⁷. Na podstawie art. 221 k.c. obowiązywałby on każdego kolejnego nabywcę lokalu.

W sytuacji braku regulaminu porządku domowego ustalanie rażącego lub uporczywego naruszania obowiązującego porządku domowego (stanowiącego klauzulę generalną) należy przeprowadzić przy uwzględnieniu kryterium oceny przekroczenia przeciętnej miary, wynikającej z przeznaczenia nieruchomości wspólnej oraz stosunków „domowych”. W przeciwieństwie jednak do roszczenia negatoryjnego, któ-

re nie jest uzależnione od winy osoby, przeciwko której jest kierowane, roszczenie z art. 16 u.w.l. powinno być analizowane z uwzględnieniem jego odmiennego charakteru. Przedmiotem roszczenia nie jest bowiem w tym przypadku typowa dla roszczenia negatoryjnego ochrona służąca przywróceniu stanu poprzedniego i zaniechaniu naruszeń, ale eliminacja naruszeń polegająca na pozbawieniu naruszcyciela jego prawa własności⁴⁸. W doktrynie brak jednak zgodności co do charakteru odpowiedzialności właściciela lokalu z art. 16 u.w.l., choć zważywszy na sankcję przewidzianą w tym przepisie, charakter ten nie powinien być w ogóle przedmiotem dyskusji doktrynalnych.

W odniesieniu do przesłanki „rażącego lub uporczywego występowania przeciwko obowiązującemu regulaminowi” argumentuje się, że jest to odpowiedzialność o charakterze obiektywnym jak też, że jest to odpowiedzialność na zasadzie winy⁴⁹. W odniesieniu do przesłanki „niewłaściwego zachowania” przyjmuje się, że chodzi o odpowiedzialność obiektywną, a zatem niezależną od tego, czy zachowanie właściciela lokalu było zawinione⁵⁰. Słusznie jednak zwraca się przy tym uwagę na to, że treść tej przesłanki stanowi zbiór nieostrych i ocennych kryteriów⁵¹.

Problem niejednoznacznie sformułowanych przesłanek stanowiących podstawę do zastosowania sankcji, która najdalej ingeruje w prawo własności, komplikuje się dodatkowo w sytuacji, gdy wskazanych w art. 16 u.w.l. zachowań dopuszcza się nie tyle właściciel lokalu, ile osoby z niego korzystające. W istocie to właśnie zagadnienie nabiera szczególnego znaczenia przy ustalaniu środków ochrony praw przysługujących właścicielom lokali w sytuacji, w której lokale położone w budynku wynajmowane są w reżimie najmu krótkoterminowego. W doktrynie przyjmuje się że, na równi z „nieodpowiednim” zachowaniem właściciela⁵² powinno się traktować także postępowanie jego domowników oraz innych osób, którym właściciel oddał swój lokal do używania na podstawie stosunku obligacyjnego, stosunku prawnorzeczowego, jak też stosunku grzeckościowego (Nazar, 1995, s. 69; Hrycków, 2000, s. 143; Gola i Suchecki, 2000, s. 280; Bonczak-Kucharczyk, 2010, s. 236; Krzekotowska, 1999, s. 40; Dzięczek, 2009, s. 117; Doliwa, 2012, s. 702)⁵³. Przyjmuje się bowiem, iż konsekwencja taka wynika z uznania, że osoba, której przysługuje własny tytuł do lokalu, ponosi konsekwencje niewłaściwego zachowania się osoby, która dysponuje tylko tytułem pochodnym, pochodzącym od pierwszej z tych osób. Uznanie powyższych poglądów za uzasadnione generowałoby zatem możliwość przyjęcia dopuszczalności wykorzystania środka ochrony z art. 16 u.w.l. w sytuacji „niewłaściwych” zachowań najemców. Wydają się one jednak kontrowersyjne, zwłaszcza w kontekście przyjęcia odpowiedzialności właściciela lokalu za cudze działania, która ponadto miałaby skutkować możliwością pozbawienia go przysługującego mu prawa własności.

Kolejny problem związany z możliwością wykorzystania przez właścicieli lokali środka ochrony uregulowanego w art. 16 u.w.l., ogniskuje się w pytaniu, czy powództwo z art. 16 u.w.l. może zostać skierowane tylko przeciwko właścicielowi wyodrębnionego lokalu, czy też może dotyczyć również dotychczasowego właściciela. W doktrynie, jak i w orzecznictwie przeważa pogląd, że możliwość przymusowej sprzedaży lokalu

dotyczy wyłącznie lokalu stanowiącego odrębną własność⁵⁴. Zgodnie z powyższym poglądem brak jest zatem możliwości skorzystania z roszczenia z art. 16 u.w.l. przeciwko właścicielowi lokalu niewyodrębnionego. Uniemożliwia to zatem zastosowanie tej sankcji w odniesieniu do właścicieli, którzy dysponują lokalami niewyodrębnionymi, a którzy to przykładowo wynajmowaliby je w reżimie najmu krótkoterminowego.

Należy też jednak odnotować pojawienie się w orzecznictwie rozstrzygnięć odmiennych, w myśl których przepis art. 16 u.w.l. odnosi się nie tylko do właścicieli lokali wyodrębnionych, ale również niewyodrębnionych⁵⁵. Wydaje się, że pogląd ten należy zaakceptować⁵⁶. Zauważyć bowiem można, że w treści art. 16 u.w.l. mowa jest o właścicielu lokalu. Bezspeczne jest równocześnie, iż w ustawie o własności lokali przez pojęcie właściciela lokalu rozumie się zarówno właścicieli lokali wyodrębnionych, jak i właścicieli lokali niewyodrębnionych. Ustawa przyznaje im takie same uprawnienia i nakłada na nich takie same obowiązki (art. 4 u.w.l.). Prowadzi to do wniosku, że również na gruncie przepisu art. 16 u.w.l. przez pojęcie właściciela lokalu powinno się rozumieć zarówno właściciela lokalu wyodrębnionego, jak i niewyodrębnionego⁵⁷. Za przyjęciem takiego poglądu przemawia również uwzględnienie wykładni celowościowej normy art. 16 u.w.l. Ochronna funkcja, jaką przepis ten ma pełnić, nie może zostać ograniczona dodatkowo jeszcze wprowadzeniem zróżnicowanej odpowiedzialności za niewywiązywanie się z obowiązków ciążących na właścicielach lokali.

Zauważyć jednak należy, że sprzedaż podlegać mógłby jedynie lokal stanowiący odrębną nieruchomość, a zatem konieczne stałoby się najpierw wyodrębnienie konkretnego lokalu. Zasadne wydaje się tu zatem postulowanie zmiany treści art. 16 u.w.l. poprzez dodanie do art. 16 u.w.l. rozwiązania, w myśl którego: jeżeli właścicielem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 u.w.l., jest dotychczasowy właściciel, to oprócz żądania sprzedaży lokalu wspólnota mieszkaniowa może żądać także wyodrębnienia lokalu⁵⁸.

Następny problem związany z możliwością wykorzystania środka ochrony uregulowanego w art. 16 u.w.l. dotyczy możliwości jego zastosowania w stosunku do właściciela lokalu, który będzie dysponował odpowiednio dużym udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej (co najmniej 1/2). Problem ten nabiera szczególnego znaczenia w kontekście rozróżnienia na tzw. duże i małe wspólnoty mieszkaniowe. W dużych wspólnotach mieszkaniowych legitymacja czynna do wytoczenia powództwa przysługuje zarządowi reprezentującemu wspólnotę, który musi uzyskać zgodę właścicieli lokali wyrażoną w uchwale podjętej większością głosów liczonych według wielkości udziałów (art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l.)⁵⁹. Podjęcie uchwały ukierunkowanej na sprzedaż lokalu przez właściciela posiadającego powyżej 1/2 udziałów jest niemożliwe. Konieczne stałoby się tu zwrócenie się przez zarząd do sądu o rozstrzygnięcie na podstawie art. 24 u.w.l., co powoduje jednak konieczność prowadzenia dwóch postępowań. Innym rozwiązaniem, które umożliwiłoby podjęcie takiej uchwały, byłoby wykorzystanie instytucji z art. 23 ust. 2a u.w.l. Zgodnie z treścią tego przepisu, jeżeli większość udziałów należy do jednego właściciela, wprowadza się głosowanie według zasa-

dy, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Jednakże uprawnienie do żądania wprowadzenia takiej zasady przysługuje tylko i wyłącznie w sytuacji, w której żądanie to pochodzi od właściciela/właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Nie w każdym stanie faktycznym byłoby to zatem możliwe.

W małej wspólnocie legitymacja do wytoczenia powództwa przysługuje właścicielom lokali na podstawie uchwały, dla podjęcia której konieczna byłaby jednomyslność wszystkich współwłaścicieli, co w takiej sytuacji również nie jest możliwe. Z żądaniem sprzedaży lokalu w małych wspólnotach mogliby zatem wystąpić właściciele z wykorzystaniem art. 199 k.c. Rozwiązanie to mogłoby jednak znaleźć zastosowanie tylko w przypadku, w którym właściciel przeciwko, któremu ma być skierowany pozew, nie posiadałby większości udziałów. Wskazuje się, że wyjściem z tej sytuacji mogłoby być zastosowanie art. 24 u.w.l. zamiast art. 199 zd. 2 k.c.⁶⁰, co jednak budzi wątpliwości na tle obowiązujących przepisów. Można też znaleźć pogląd, w myśl którego dochodzenie roszczenia z art. 16 u.w.l. w małych wspólnotach należy zaklasyfikować jako czynność zwykłego zarządu. W takiej sytuacji w małej wspólnocie wystarczy zgoda większości (Skąpski, 1996, s. 233). Analizowanej czynności nie sposób jednak klasyfikować jako czynności zwykłego zarządu. Dodatkowo też, nawet taka klasyfikacja nie rozwiązywałaby jednak problemu w sytuacji, w której właściciel, przeciwko któremu miałby zostać wszczęty proces, dysponowałby większością udziałów. W myśl jeszcze innego poglądu (Nazar, 1995, s. 66), należy przyjąć, że w małych wspólnotach jednomyslność oznacza w takim przypadku zgodę wszystkich właścicieli poza tym, którego ma dotyczyć powództwo, co jednak nie znajduje potwierdzenia w treści przepisów.

Wszystkie przedstawione powyżej poglądy umacniają w konsekwencji oczywistą konstatację, że wykorzystanie środka ochrony praw, uregulowanego w treści art. 16 u.w.l., w wielu przypadkach jest niemożliwe. Współtworzą też wraz z innymi problemami generowanymi redakcją art. 16 u.w.l. podstawę do sformułowania *de lege ferenda* postulatu konieczności wprowadzenia zmian w jego treści. Ponadto uzasadniony wydaje się też postulat wprowadzenia do u.w.l. regulacji, na mocy której przy podejmowaniu decyzji w sprawie zastosowania art. 16 u.w.l. wyłączony zostałby właściciel, przeciwko któremu powództwo ma zostać skierowane⁶¹, jak też postulat rezygnacji z podziału na małe i duże wspólnoty mieszkaniowe (Każmierczyk, 2016, s. 45–61).

Podsumowanie

Instytucja odrębnej własności lokalu cieszy się w Polsce dużym zainteresowaniem. Wciąż rosnąca liczba wspólnot mieszkaniowych staje przed problemami i sporami, które wpisane są niejako w konstrukcję odrębnej własności lokalu. Konstrukcja łącząca własność i współwłasność wielu podmiotów złączonych przymusowym sąsiedztwem ma niewątpliwie wszelkie atrybuty do przyznania jej statusu najbardziej konflikto- gennej instytucji prawnej. Z istoty swej generuje już za-

tem trudności z odbiciem w jej regulacjach środków umożliwiających pogodzenie rozbieżnych nieraz interesów właścicieli lokali i ochrony ich praw. Konfliktogenność instytucji odrębnej własności lokalu dodatkowo intensyfikują też w ostatnich latach przeobrażenia społeczne. Rozwój gospodarki cyfrowej wpłynął bowiem nie tylko na tworzenie się nowych rynków i modyfikację już istniejących, ale też przyczynił się do rozwoju nowych trendów konsumenckich. Znajduje to zwłaszcza swoje odbicie w kontekście problematyki najmu krótkoterminowego lokali, która jest ściśle powiązana z zagadnieniem ochrony praw właścicieli lokali sąsiednich. Nie sposób zakładać, że zjawisko najmu krótkoterminowego lokali zaniknie. Za wyborem wynajęcia lokalu zamiast pokoju w hotelu przemawia wiele czynników takich jak komfort, koszt czy też udogodnienia dla podróżujących z dziećmi. Równocześnie nie można nie zauważać, że rozwój najmu krótkoterminowego w wielu przypadkach destabilizuje kru-

che ze swej natury relacje we wspólnotach mieszkaniowych.

Niewątpliwie rzeczywistość XXI w. wygenerowała w obszarze problematyki wspólnot mieszkaniowych nowe płaszczyzny konfliktów, stanowiąc *de lege ferenda* wyzwanie dla ustawodawcy. Nie wszystkie jednak z już podnoszonych w tym kontekście postulatów zasługują na uwzględnienie. Jak wykazały przeprowadzone w pierwszej części artykułu analizy, nie zasługuje na nie postulat wyposażenia wspólnot mieszkaniowych w kompetencje do podejmowania uchwał w przedmiocie zakazu wynajmu krótkoterminowego lokali. Uwzględnienia natomiast wymagają postulaty zmian regulacji kształtujących środki ochrony praw właścicieli lokali. Analizy przeprowadzone w drugiej części artykułu dowodzą, że zmiany te w szczególności powinny objąć treść art. 16 u.w.l., który w obecnym kształcie znajduje ograniczone zastosowanie i w nieuzasadniony sposób różnicuje sytuację prawną właścicieli lokali.

Przypisy/Notes

- ¹ Zasadność postulatu stała się przedmiotem analiz poczynionych w I części niniejszego artykułu. Zob. Kaźmierczyk, 2020.
- ² Roszczenia oparte na art. 144 k.c. czy też art. 16 u.w.l. należy uzupełnić o roszczenie o ochronę dóbr osobistych (o którym więcej w treści artykułu), roszczenie odszkodowawcze w sytuacji wystąpienia szkody czy też roszczenie posesoryjne. Zob. Mikosz, 1991, s. 47.
- ³ Przez pojęcie nieruchomości sąsiednich rozumie się zarówno nieruchomości sąsiadujące, które bezpośrednio ze sobą graniczą, jak i nieruchomości, które bezpośrednio ze sobą nie graniczą, ale objęte są wpływem oddziaływania z nieruchomości wyjściowej.
- ⁴ W myśli innej koncepcji pomiędzy właścicielami lokali tworzy się szczególnego rodzaju stosunek prawny o charakterze *quasi* zobowiązaniowym. Zob. Klein, 1962, s. 62; Walaszek, 1965, s. 31.
- ⁵ Dalej — nieruchomość wspólna.
- ⁶ Szerzej na temat immisji wypowiadają się np. S. Rudnicki (1998, s. 17–19) czy też W. J. Katner (1982, s. 31–33 i 101).
- ⁷ W sytuacji braku regulaminu porządku domowego — porządek domowy. Zarówno w treści art. 13 ust. 1, jak i 16 ust. 1 u.w.l. mowa jest o porządku domowym. Stanowi on zbiór norm odzwierciedlających normy prawa sąsiedzkiego, doprecyzowane zasadami konkretnej społeczności zamieszkującej w danym budynku, które to — spisane — przyjmują postać regulaminu porządku domowego. Regulaminy takie można zatem określić jako regulacje wewnętrzne dotyczące zbiorowości danego budynku.
- ⁸ Tak też A. Turlej w: Strzelczyk i Turlej, 2013, s. 317. Na temat zbiegu przepisów wypowiada się S. Rudnicki (2001, s. 58 i nast.).
- ⁹ Irrelevantna będzie też dobra lub zła wiara dopuszczającego się immisji pośrednich.
- ¹⁰ W orzecznictwie przyjmuje się, że roszczenie negatoryjne może prowadzić zarówno do wydania przez sąd rozstrzygnięcia nakazującego ograniczenie skonkretyzowanych w rozstrzygnięciu działań jak też i całkowity zakaz tych działań. Wyrok SO w Łodzi z 30.06.2015 r. III Ca 427/15, www.saos.org.pl; SN z 14.05.2002 r. V CKN 1021/00, LEX nr 55512.
- ¹¹ Wyrok SN z 3.06.1983 r., III CRN 100/83, OSN 1984, nr 1 poz. 10.
- ¹² Taki też pogląd zaprezentowany został w wyroku SA w Warszawie z 20.01.2014 r., I Aca 1394/2013, orzeczenia.waw.sa.gov.pl.
- ¹³ Który znajdzie zastosowanie szczególnie w sytuacji, gdy w danym budynku nie został utworzony regulamin porządku domowego.
- ¹⁴ Odmienne twierdzą T. Dybowski (1969, s. 322–323) oraz J. S. Piątkowski (1977, s. 24). Wydaje się, że jako przypadek immisji niematerialnej może być uznana obawa przed kradzieżami, jak też poczucie zagrożenia w związku z dużą liczbą nieznajomych mających dostęp do budynku.
- ¹⁵ Jak wskazał TK „nienaruszalność mieszkania jest wolnością jednostki o charakterze osobistym, służącą jej psychicznej integralności i posiadającą wyraźny związek z godnością i prywatnością”. Wyrok TK z 23.06.2009 r., K 54/07, OTK-A 2009, nr 6, poz. 86.
- ¹⁶ SN w wyroku z 11.10.2007 r., IV CSK 264/2007, sn.pl.
- ¹⁷ Zgodnie z art. 24 k.c. ten, czyje dobro osobiste zostaje zagrożone cudzym działaniem, może żądać zaniechania tego działania, a w razie dokonanego naruszenia także usunięcia jego skutków oraz zadośćuczynienia pieniężnego lub zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej na wskazany cel społeczny. Natomiast art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c. zezwalałby uprawnionemu jedynie do wystąpienia z żądaniem zaprzestania dokonywania immisji. Ponadto art. 144 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej. Tak twierdzi np. W. Czachórski (1968, s. 292).
- ¹⁸ W treści art. 144 k.c. uwzględniono jedynie kryterium przeciętnej miary, wynikającej ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i stosunków miejscowych w przeciwieństwie do treści art. 24 k.c., gdzie zostało uwzględnione kryterium bezprawności działania. Działanie zgodne z prawem nie może zatem prowadzić do odpowiedzialności za naruszenie dóbr osobistych.
- ¹⁹ Sąd może zatem zakazać immisji, np. w postaci hałasu, na podstawie art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c., czy też art. 13 u.w.l. w zw. z art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c., uznając, że przekraczają one przeciętną miarę, pomimo, że formalnie mieszczą się one w granicach norm emisji hałasu określonych regulacjami prawa administracyjnego.
- ²⁰ Wyrok SN z 25.02.2010 r., V CSK 290/09, Lex nr 585904, wyrok SN z 6.03.2009 r., II CSK 513/08, Lex nr 738100; wyrok SA w Gdańsku z 29.12.2000 r., I Aca 910/00, OSA 2002, nr 2, poz. 11; wyrok SA w Białymstoku z 24.09.2014 r., I Aca 301/14, Lex nr 1526919; wyrok SA w Katowicach z 6.12.2013 r., I Aca 905/13, wyrok SA w Łodzi z 11.03.2015 r. I Aca 1291/14, wyrok SA w Krakowie z 25.02.2015 r., I Aca 1719/14, wyrok SO w Sieradzu z 27.01.2015 r., I C 312/12, saos.org.pl.
- ²¹ Wyrok SN z 6.03.2009 r., II CSK 513/08, Lex nr 738100. Jak podnosi się w doktrynie, zasadne jest wyodrębnienie z obszaru dobra osobistego — takiego jak nienaruszalność mieszkania — miru domowego. Rozróżnienie miru domowego od nietykalności mieszkania podyktowane jest tym, że zakres znaczeniowy nietykalności mieszkania nie obejmuje wolności od zakłóceń spokoju bez fizycznego wkraczania do cudzego mieszkania. Zob. Grzybowski, 1957, s. 100. W szczególności naruszenie dobra osobistego — miru domowego może polegać na powodowaniu psychicznych dolegliwości spowodowanych emisją hałasów, które powodują rozdrażnienie, zmniejszenie możliwości koncentracji i inne dolegliwości.
- ²² W przypadku występowania z roszczeniem przez właścicieli lokali położonych w tym samym budynku lub występowania z tym roszczeniem przez wspólnotę w istocie będzie chodzić o roszczenie *quasi* negatoryjne.

²³ Roszczenie przysługiwać będzie właścicielowi lokalu któremu prawo własności przysługiwać będzie w chwili wytoczenia powództwa — zob. Katner, 1981, s. 46; Gniewek w: Dybowski (red.), 2007, s. 568.

²⁴ To oznacza, że wspólnotcie mieszkaniowej będzie przysługiwać legitymacja procesowa. Legitymacja materialnoprawna będzie tu przysługiwać współwłaścicielom nieruchomości wspólnej.

²⁵ Zob. orzeczenie SN z 25.06.1971, III CRN 137/71, GSIP 1972/3 s. 2; wyrok SN z 5.06.1985, III CZP 35/85, OSNCP 4/86, poz. 47; z 8.11.1989, III CZP 68/98, OSNCP 6/90, poz. 70.

²⁶ Czynność zachowawczą charakteryzują dwie podstawowe cechy: jej celem jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem oraz to, że ochrona ta musi odnosić się do wspólnego dobra, a zatem chronić interesy wszystkich współwłaścicieli. Tak twierdzą E. Gniewek (Gniewek (red.) 2013, s. 703), M. Nazar (1995, s. 75), M. Uliasz (2004, s. 76–77).

²⁷ Zasadniczo czynności zachowawcze definiowane są w doktrynie jako rodzaj czynności zarządu albo jako trzeci rodzaj czynności zarządczych obok czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczających ten zakres. Potwierdzają to A. Cisek (Gniewek (red.) 2006, s. 345), A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński (2004, s. 43), R. Dzik (2009, s. 128).

²⁸ Wyrok SN z 30.10.2013 r., II CSK 673/12, OSP 2014, nr 7–8, poz. 72, z 23.10.2014 r., I CSK 728/13, Legalis; wyrok SN z 15.10.2008r., I CSK 118/08, saos.org.pl.; wyrok SA w Poznaniu z 27.03.2014 r., I Aca 80/14, Legalis.

²⁹ Tak twierdzi również S. Rudnicki (1999, s. 253), uchwała SN z 25.06.1971 r., III CRN 137/71, GSIP 1972, nr 3, s. 2. Należy zauważyć, że w typowym stosunku współwłasności ułamkowej roszczenia wewnętrzne oparte są na art. 206 k.c., jednakże jest to stosunek samoistny. Przy współwłasności nieruchomości wspólnej jako stosunku niesamoistnym, stanowiącym prawo związane z prawami odrębnej własności lokali, konfiguracja wewnętrzna praw uzasadnia twierdzenie, iż właściciel lokalu stanowi *quasi* osobę trzecią w stosunku do współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

³⁰ Uchwała SN z 30.03.1962 III RC 237/62, OSPIKA 1962, poz. 330; uchwała SN z 25.09.1960 r., I CO 16/60, OSNCP II/61, poz. 31; orzeczenie SN z 5.06.1985 r. III CZP 35/85, OSNCP 4/86, poz. 47; wyrok SN z 21.06.1957 r. I CR 935/56, OSPIKA 5/58, poz. 134; tak twierdzą również: Z. K. Nowakowski (Ignatowicz (red.) 1977, s. 415), E. Gniewek (Gniewek (red.) 2013, s. 703) i T. Dybowski (1969, s. 253–254).

³¹ W analizowanym przypadku — sprzeciw właściciela lokalu wynajmującego ten lokal w reżimie najmu krótkoterminowego.

³² Uchwała SN z 5.06.1985, III CZP 35/85, OSNCP 1986, nr 4, poz. 47.

³³ Uchwała SN z 8.11.1989 r. III CZP 68/89, OSNCP 1990, nr 6, poz. 70. Tak też E. Gniewek (Gniewek (red.), 2013, s. 703).

³⁴ Podobnie art. 209 k.c.

³⁵ Skłania to również do przyjęcia, że czynności zachowawcze, o których mowa w art. 13 ust. 1 u.w.l., nie mogą ingerować w te prawa, które są objęte regulacją art. 13 ust. 2 u.w.l.

³⁶ Analiza treści art. 222 § 2 k.c. uzasadnia twierdzenie, że legitymacja bierna przysługuje podmiotowi, który dopuszcza się immisji, a zatem w kontekście wynajmu krótkoterminowego lokali — najemcy.

³⁷ T. Dybowski opowiada się za zastrzoną odpowiedzialnością właściciela za zakłócenia pochodzące ze sfery jego władztwa, niezależnie od tego, że bezpośrednimi ich sprawcami są posiadacze zależni — zob. Dybowski, 1969, s. 373. Zdaniem W. J. Katnera możliwość skierowania roszczenia negatoryjnego przeciwko właścicielowi nieruchomości oddanej do używania innym osobom zależy od stopnia wpływu właściciela na dokonywanie i utrzymywanie się naruszeń. Właściciel ma bowiem rzeczywiście obowiązek przeciwdziałania zakłóceniom powodowanym przez osoby, którym oddał nieruchomość w posiadanie zależne, jednakże każdorazowo należy badać, czy ma on rzeczywisty wpływ na utrzymywanie się tych zakłóceń, czy też występują one wbrew jego woli lub niezależnie od niej. W takich przypadkach legitymowany biernie jest bowiem wyłącznie faktyczny sprawca naruszeń — zob. Katner, 1981, s. 55–56.

³⁸ Chodzi tu zarówno o bezkonfliktowe funkcjonowanie w kontekście braku konfliktów wynikających z wewnętrznych roszczeń o odpowiednią partycypację w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jak też braku konfliktów wynikających ze sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

³⁹ Zob. też wyrok SA w Warszawie z 8.11.2018 r., I Aca 849/17, LEX nr 2605235; z 20.10.2006 r., VI Aca 353/06, LEX nr 693977; w Poznaniu z 17.06.2014 r. I Aca 372/14, LEX nr 1496030; w Łodzi z 18.10.2013 r. I Aca 517/13, LEX nr 1386146.

⁴⁰ Trzy odrębne przesłanki w art. 16 u.w.l. wyróżnia np. A. Turlej w: (Strzelczyk i Turlej 2013, s. 351). Na istnienie dwóch wskazują: I. Szymczyk (2014, s. 2950), A. Doliwa (2012, s. 700), M. Zięba (2011, s. 46).

⁴¹ Odmienne zdanie ma np. T. Barański, który wskazuje, że zaistnienie tej przesłanki musi być uwarunkowane obowiązywaniem w danej wspólnotcie takiego porządku poprzez jego wprowadzenie — zob. Izdebski (red.), 2019, s. 289.

⁴² Problematyka rodzaju postanowień, które mogą być zawarte w regulaminie, była przedmiotem analiz dokonywanych w cz. I artykułu.

⁴³ Pogląd taki prezentowany jest przez A. Doliwę (2012, s. 688), J. Ignatowicza (1995, s. 64), J. Zębałę (Osajda (red.), 2018, s. 302), T. Barańskiego (Izdebski (red.), 2019, s. 244), E. Drozd (1995, s. 19); K. Hryckowa (2000, s. 144). Podnosi się też, że regulamin porządku domowego może uchwalić zarząd na podstawie uchwały właścicieli lokali — tak twierdzą J. Ignatowicz (1995, s. 64), A. Doliwa (2012, s. 688), A. Gola (Gola i Suchecki 2000, s. 276).

⁴⁴ Norma wyrażona w treści art. 12 ust. 1 u.w.l. kształtuje uprawnienie właściciela lokalu do korzystania z nieruchomości wspólnej. Przyjmuje się, że art. 12 ust. 1 u.w.l. stanowi *lex specialis* do art. 206 k.c. Pomimo odmiennej regulacji nie ma jednak istotnej różnicy merytorycznej między art. 12 u.w.l. a art. 206 k.c., a zatem należy przyjąć, że art. 12 u.w.l. stanowi samoistną normę kształtującą uprawnienia współwłaścicieli we współwłasności przymusowej, a art. 206 k.c. — we współwłasności ułamkowej zwykłej.

⁴⁵ Bez wątpienia podział *quo ad usum* wpływa na zakres uprawnień każdego z właścicieli, modyfikując zasadę, iż każdy współwłaściciel może korzystać z nieruchomości wspólnej, poprzez wskazanie, której osobie przysługiwać będzie część tej nieruchomości do wyłącznego korzystania. Ponieważ umowa ta wpływa na zakres uprawnień wszystkich współwłaścicieli, może być zawarta tylko przez wszystkich współwłaścicieli, a zatem wszyscy oni muszą wyrazić zgodę na jej zawarcie, co wyraźnie wskazuje na konieczność oderwania tej umowy od problematyki zarządu rzeczą wspólną — zob. Drozd, 2007, s. 78, Warciński, 2011, s. 36–37. Również w uzasadnieniu uchwały SN z 29.11.2007 r. III CZP 94/07, LexPolonica nr 1748040, wyrażono pogląd, że umowa *quo ad usum* powinna być zawarta przez ogół współwłaścicieli, co czyni bezprzedmiotowe rozpatrywanie tej umowy jako czynności zarządu rzeczą wspólną.

⁴⁶ Można oczywiście twierdzić, że wśród czynności zarządu wymieniono również czynności, które ingerują w stan własności i współwłasności, jednakże nie wydaje się to prawidłowe z uwagi na wyraźne oddzielenie sfery zarządu od sfery korzystania z rzeczy wspólnej. Argumenty przeciwko pogładowi, w myśl którego umowę *quo ad usum* należy kwalifikować jako czynność zarządu przedstawił J. Biernat — zob. Biernat, 2008, s. 602.

⁴⁷ Taki też charakter regulaminu porządku domowego występuje w prawie niemieckim.

⁴⁸ W orzecznictwie podkreśla się, że przewidziana w tym przepisie sankcja ma charakter wyjątkowy i ostateczny, a jej zastosowanie jest co do zasady uzależniane od niewątpliwego i ścisłego ziszczenia się jednej z koniecznych przesłanek. Zob. wyrok SN z 16.06.2009 r., V CSK 442/08, LEX nr 602338; z 26.02.2013 r., I CSK 480/12, saos.org.pl.; wyrok SA w Warszawie z 12.12.2014 r. I Aca 877/14, LEX nr 1746367.

⁴⁹ Za obiektywnym charakterem tej odpowiedzialności opowiadają się np. M. Nazar (1995, s. 69) i A. Doliwa (2012, s. 702). Oparcie tej odpowiedzialności na zasadzie winy argumentuje T. Barański (Izdebski (red.), 2019, s. 289–291).

⁵⁰ Tak np. SN z 2.05.1964 r. III RC 84/64, OSPIKA 1965, poz. 10.

⁵¹ Szerzej T. Barański (Izdebski (red.), 2019, s. 293).

⁵² Z wyłączeniem długotrwałego zalegania z zapłatą należnych opłat.

⁵³ Zob. też wyrok SA w Warszawie z 12.12.2014 r. I Aca 877/14, LEX nr 1746367.

⁵⁴ Wyrok SN z 16.6.2009 r., V CSK 442/08, LEX nr 602338; wyrok SA w Krakowie z 6.9.2012 r., I Aca 772/12, LEX nr 1223209. Podobnie też E. Bończak-Kucharzyk (2010, s. 239), T. Barański w: (Izdebski (red.) 2019, s. 283).

⁵⁵ Wyrok SO we Wrocławiu z 21.3.2005 r., I C 711/04, saos.org.pl; wyrok SA we Wrocławiu z 24.08.2005 r., I Aca 919/05, saos.org.pl.

⁵⁶ Za odpowiednim stosowaniem art. 16 u.w.l. również do właściciela dotychczasowego opowiada się J. Pisuliński. Zob. J. Pisuliński w: (Gniewek (red.) 2007, s. 277 przyp. 215). Autor podnosi, że przedmiotem żądania byłaby sprzedaż przysługującego dotychczasowemu właścicielowi udziału, z którym związane jest „prawo” do korzystania z niewyodrębnionego lokalu.

⁵⁷ Zauważyć też można wyraźne wskazanie w art. 1a u.w.l., że ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych z wyjątkiem jednak właśnie art. 16 u.w.l.

⁵⁸ Problematyczne jednak przy przyjęciu takiego poglądu jest to, który lokal miałby zostać wyodrębniony i sprzedany, jeżeli dotychczasowemu właścicielowi przysługuje kilka lokali, a przesłanką żądania miałoby się stać długotrwale zaleganie z opłatami przez dotychczasowego właściciela.

⁵⁹ Wyrok SA w Poznaniu z 8.11.2002 r. I ACz 841/00, Wokanda 2002, nr 11, s. 45.

⁶⁰ Tak twierdzi A. Turlej (Strzelczyk i Turlej, 2013, s. 304–305). M. Nazar opowiada się za odpowiednim stosowaniem art. 199 k.c., z uwzględnieniem okoliczności, że jednomyślność właścicieli będzie z natury rzeczy niemożliwa — zob. Nazar, 1995, s. 66.

⁶¹ Na wzór, jednakże z odpowiednią zmianą art. 244 czy też 413 k.s.h.

Bibliografia/References

- Balwicka-Szczyrba, M., Karaszewski, G., Sylwestrzak, A. (2014). *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Bieniek, G., Marmaj, Z. (2006). *Własność lokali. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck.
- Bieniek, G., Rudnicki, S. (2011). *Nieruchomości. Problematyka prawna*. Warszawa: LexisNexis.
- Biernat, J. (2008). Głosa do uchwały SN z 19 VI 2007, III CZP 59/07. *Monitor Prawniczy* (11), 602.
- Bończak-Kucharczyk, E. (2010). *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Czachórski, W. (1968). *Prawo zobowiązań w zarysie*. Warszawa: PWN.
- Czarnecki, R. (1972). W: Z. Resich (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I. Warszawa.
- Czarnecki, R. (1979). Naruszenie dóbr osobistych przez immisje pośrednie. *Nowe Prawo* (12), 52–53.
- Doliwa, A. (2012). *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck.
- Drozd, E. (1995). Prawa i obowiązki właścicieli lokali. *Rejent* (3), 19.
- Drozd, E. (2007). Podział do korzystania nieruchomości wspólnej. W: E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan (red.), *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szykowski*, Kluczbork: Zakład Poligraficzno-Papierniczy Klucz-Druk.
- Dybowski, T. (1969). *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze.
- Dybowski, T. (red.) (2007). *System Prawa Prywatnego. T. 3. Prawo rzeczowe*. Warszawa: C.H. Beck.
- Dziczek, R. (2009). *Spółdzielnia mieszkaniowa i wspólnota mieszkaniowa jako zarządcy nieruchomości wielolokalowych*. Warszawa: LexisNexis.
- Dziczek, R. (2010). *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Gniewek, E. (1986). *Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim*. Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego.
- Gniewek, E. (red.) (2006). *Kodeks cywilny. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck.
- Gniewek, E. (red.) (2007). *System Prawa Prywatnego. T. 4. Prawo rzeczowe*. Warszawa: C.H. Beck.
- Gniewek, E. (red.) (2013). *System Prawa Prywatnego. T. 3. Prawo rzeczowe*. Warszawa: C.H. Beck.
- Gola, A. (1987). *Współwłasność*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze.
- Gola, A., Suchecki, J. (2000). *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze.
- Grzybowski, S. (1957). *Ochrona dóbr osobistych według przepisów ogólnych prawa cywilnego*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze.
- Hryćków, K. (2000). Licytacyjna sprzedaż lokalu w trybie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali — uwagi krytyczne. *Rejent* (1), 144.
- Ignatowicz, J. (red.) (1977). *System prawa cywilnego. T. II. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*. Ossolineum: Zakład Narodowy im. Ossolińskich.
- Ignatowicz, J. (2000). *Prawo rzeczowe*. Lublin: Lubelskie Wydawnictwo Prawnicze.
- Ignatowicz, J. (1995). *Komentarz do ustawy o własności lokali*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze.
- Izdebski, H. (red.) (2019). *Ustawa o własności lokali. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Karnicka-Kawczyńska, A., Kawczyński, J. (2004). *Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism*. Warszawa: LexisNexis.
- Katner, W. J. (1981). Ukształtowanie legitymacji w procesie negatoryjnym o pośrednie naruszenie własności. *Palestra* (25), 46.
- Katner, W. J. (1982). *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze.
- Kaźmierczyk, A. (2016). Postulat rezygnacji z podziału na tzw. małe i duże wspólnoty mieszkaniowe. *Krakowski Przegląd Notarialny* (3), 45–61.
- Kaźmierczyk, A. (2020). Problematyka uchwał wspólnot mieszkaniowych w przedmiocie najmu krótkoterminowego lokali — środki ochrony praw przysługujących właścicielom lokali sąsiednich (cz. I). *Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego* (10), 2–10. <https://doi.org/10.33226/0137-5490.2020.10.1>
- Klein, A. (1962). *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*. Wrocław: Zakład Narodowy im. Ossolińskich.
- Kocoń, W. (1978). Pojęcie działania w rozumieniu art. 144 k.c. *Państwo i Prawo*, (2), 98–99.
- Krzekotowska, K. (1999). *Eksmisja z lokali mieszkalnych*. Bielsko-Biała: Studio Sto.
- Krzekotowska, K. (2013). *Własność budynków i lokali*. Poznań: IURIS.
- Mikosz, R. (1991). *Prewencyjna ochrona praw rzeczowych*. Katowice: Uniwersytet Śląski.
- Nazar, M. (1995). *Własność lokali, Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*. Lublin: Lubelskie Wydawnictwo Prawnicze.
- Osajda, K. (red.) (2018). *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*. T. VIb, Warszawa: C.H. Beck.
- Piątkowski, J. S. (1977). W: W. Czachórski (red.), *System prawa cywilnego. T. II. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*. Wrocław: Ossolineum, 1977.
- Pisuliński, J. (2007). Własność lokalu. W: E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. T. 4. Prawo rzeczowe*. Warszawa: C.H. Beck.
- Resich, Z. (red.) (1972). *Kodeks cywilny. Komentarz*. T. I. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze.
- Rudnicki, S. (1998). *Sąsiedztwo nieruchomości*. Kraków: Zakamycze.
- Rudnicki, S. (1999). *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Rudnicki, S. (2001). *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga II. Własność i inne prawa rzeczowe*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Skąpski, J. (1996). Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r. *Kwartalnik Prawa Prywatnego* (2), 233.
- Strzelczyk, R., Turlej, A. (2013). *Własność lokali. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck.
- Szymczak, I. (2011). Odpowiedzialność przedsiębiorcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku znajdujące się w części stanowiącej nieruchomości wspólną. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, (203), 256.

- Szymczak, I. (2014). *Wspólnota mieszkaniowa*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Uliasz, M. (2004). Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.) w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego. *Przegląd Sądowy* (4), 76–77.
- Walaszek, B. (1965). Prawo sąsiedzkie a najem lokalu mieszkalnego. *Ruch Prawniczy, Socjologiczny i Ekonomiczny* (1), 31.
- Warciański, M. (2011). Podział rzeczy *quo ad usum*. *Państwo i Prawo* (9), 36–37.
- Zięba, M. (2011). Licytacyjna sprzedaż lokali w trybie art. 16 ustawy o własności lokali — de lege lata i de lege ferenda. *Monitor Prawniczy*, (9), 46.

Orzecznictwo

- Orzeczenie SN z 25.06.1971 r., III CRN 137/71, GSIP 1972/3 s. 2.
- Orzeczenie SN z 5.06.1985 r., III CZP 35/85, OSNCP 4/86, poz. 47.
- Uchwała SN z 25.09.1960 r., I CO 16/60, OSNCP II/61, poz. 31.
- Uchwała SN z 30.03.1962 r., III RC 237/62, OSPiKA 1962, poz. 330.
- Uchwała SN z 25.06.1971 r., III CRN 137/71, GSIP 1972, nr 3, s. 2.
- Uchwała SN z 5.06.1985 r., III CZP 35/85, OSNC 1986, nr 4, poz. 47.
- Uchwała SN z 8.11.1989 r., III CZP 68/89, OSNCP 1990, nr 6, poz. 70.
- Wyrok SA w Białymstoku z 24.09.2014 r., I Aca 301/14, Lex nr 1526919.
- Wyrok SA w Gdańsku z 29.12.2000 r., I Aca 910/00, OSA 2002, nr 2, poz. 11.
- Wyrok SA w Katowicach z 6.12.2013 r., I Aca 905/13,
- Wyrok SA w Krakowie z 6.09.2012 r., I Aca 772/12, LEX nr 1223209.
- Wyrok SA w Krakowie z 25.02.2015 r., I Aca 1719/14.
- Wyrok SA w Łodzi z 18.10.2013 r., I Aca 517/13, LEX nr 1386146.
- Wyrok SA w Łodzi z 11.03.2015 r. I Aca 1291/14.
- Wyrok SA w Poznaniu z 8.11.2002 r., I ACo 841/00, Wokanda 2002, nr 11, s. 45.
- Wyrok SA w Poznaniu z 17.06.2014 r., I Aca 372/14, LEX nr 1496030.
- Wyrok SA w Warszawie z 20.10.2006 r., VI Aca 353/06, LEX nr 693977.
- Wyrok SA w Warszawie z 20.01.2014 r., I Aca 1394/2013, orzeczenia. waw. sa. gov. pl.
- Wyrok SA w Warszawie z 12.12.2014 r., I Aca 877/14, LEX nr 1746367.
- Wyrok SA w Warszawie z 8.11.2018 r., I Aca 849/17, LEX nr 2605235.
- Wyrok SA w Warszawie z 8.11.2018 r., I Aca 849/17, LEX nr 2605235.
- Wyrok SA we Wrocławiu z 24.08.2005 r., I Aca 919/05, saos. org. pl.
- Wyrok SN z 21.06.1957 r., I CR 935/56, OSPiKA 5/58, poz. 134.
- Wyrok SN z 3.06.1983 r., III CRN 100/83, OSN 1984, nr 1 poz. 10.
- Wyrok SN z 5.06.1985 r., III CZP 35/85, OSNCP 4/86, poz. 47.
- Wyrok SN z 8.11.1989 r., III CZP 68/89, OSNCP 6/90, poz. 70.
- Wyrok SN z 14.05.2002 r., V CKN 1021/00, LEX nr 55512.
- Wyrok SN z 11.10.2007 r., IV CSK 264/2007, sn.pl.
- Wyrok SN z 15.10.2008r., I CSK 118/08, saos.org.pl.
- Wyrok SN z 6.03.2009 r., II CSK 513/08, Lex nr 738100.
- Wyrok SN z 3.04.2009 r., II CSK 600/08, sn.pl.
- Wyrok SN z 16.06.2009 r., V CSK 442/08, LEX nr 602338.
- Wyrok SN z 25.02.2010 r., V CSK 290/09, Lex nr 585904.
- Wyrok SN z 26.02.2013 r., I CSK 480/12, saos.org.pl.
- Wyrok SN z 30.10.2013 r., II CSK 673/12, OSP 2014, nr 7–8, poz. 72.
- Wyrok SN z 23.10.2014 r., I CSK 728/13, Legalis.
- Wyrok SO w Łodzi z 30.06.2015 r., III Ca 427/15, saos.org.pl.
- Wyrok SO w Sieradzu z 27.01.2015 r., I C 312/12, saos.org.pl.
- Wyrok SO we Wrocławiu z 21.03.2005 r., I C 711/04, saos.org.pl.
- Wyrok TK z 23.06.2009 r., K 54/07, OTK-A 2009, nr 6, poz. 86.

Dr hab. Aneta Kaźmierczyk

Profesor UEK, kierownik Katedry Prawa Nieruchomości i Prawa Podatkowego w Instytucie Prawa Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, radca prawny.

Dr hab. Aneta Kaźmierczyk

Professor CUE, Head of the Department of Real Estate Law and Tax Law, Institute of Law, Cracow University of Economics, attorney-at-law.