

Warszawa, 7 września 2021 roku

Dr hab. Agnieszka Góra- Błaszczkowska

prof. Akademii Sztuki Wojennej w Warszawie

Recenzja rozprawy doktorskiej mgr Jacka Greli na temat  
„Ochrona praw współwłaścicieli na tle ustawy o własności lokali”

Pan Magister Jacek Grela napisał rozprawę doktorską na temat „Ochrona praw współwłaścicieli na tle ustawy o własności lokali” pod kierunkiem dr hab. Małgorzaty Manowskiej, prof. Uczelni Łazarskiego. Promotorem pomocniczym była dr Małgorzata Sekuła- Leleno.

Pochwalam wybór tematu: mimo wielu wypowiedzi jest on i będzie zawsze interesujący, o dużych walorach praktycznych.

Dysertacja składa się z dziewięciu rozdziałów, wstępu i zakończenia.

We wstępie Autor zaznaczył, że jego intencją było stworzenie pracy o podłożu teoretycznym, ale o znaczeniu praktycznym; przeanalizował nie tylko stosowne instytucje prawa materialnego, w szczególności rzeczowego, ale i zagadnienia z zakresu postępowania cywilnego. Zauważył, że największa aktywność prawna właścicieli wyraża się w zaskarżaniu uchwał i w żądaniu przymusowej sprzedaży lokalu; w dużych wspólnotach mieszkaniowych problemy prawne rozwiązywane są na podstawie ustawy o własności lokali, w małych natomiast- na podstawie art.199 i 201 k.c.

Za cel rozprawy przyjął wykazanie, że konfliktowość wtórna może być rozwiązywana za pomocą instytucji od dawna znanych prawa cywilnemu, takich jak podział do korzystania z nieruchomości wspólnej i dopuszczenie do jej współposiadania i współkorzystania.

Konieczne jest też, zdaniem Doktoranta, zwrócenie uwagi na immisje i próba dostosowania dorobku teorii i orzecznictwa do realiów funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.

Zauważył, że w przypadku konfliktu, dotyczącego nieruchomości wspólnej, i negatywnych zachowań danego właściciela, nie ma potrzeby sięgać do żądania przymusowej sprzedaży lokalu. Można podjąć próbę np. przeprowadzenia podziału do korzystania, a nawet dokonać podziału i zniesienia współwłasności wydzielonej części, pożądaną może też być wytoczenie powództwa negatoryjnego.

Jako główne problemy badawcze Autor określił: relacje wzajemnych norm prawnych, zawartych w ustawie o własności lokali (dalej jako u.o.w.l.) i kodeksie cywilnym (dalej jako k.c.), wynikających głównie z odesłań, zawartych w art.1 ust.1 i art.19 u.o.w.l.; możliwości i zakresy adaptacji instytucji, uregulowanych w k.c. na potrzeby płaszczyzn funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych; gradacja możliwych do zastosowania środków rozwiązywania konfliktów międzysąsiedzkich, wartościowanie w zależności od surowości danej sankcji oraz jej efektywności w zażegnaniu sporu.

Doktorant zaproponował następujące tezy: zasadę bezpośredniego stosowania przepisów k.c. w zakresie nieuregulowanym w u.o.w.l., zasadę odpowiedniego zastosowania przepisów k.c. i k.p.c. na podstawie art.19 u.o.w.l., możliwość wykorzystania instytucji kodeksowych do potrzeb funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych po dokonaniu odpowiedniej adaptacji, konieczność sięgania do różnorodnych środków prawnych, zawartych zarówno w u.o.w.l. jak i w k.c. przed podjęciem decyzji o przymusowej sprzedaży lokalu.

W pierwszym rozdziale przedstawiono regulacje ustawy o własności lokali, scharakteryzowano pojęcie nieruchomości lokalowych, nieruchomości wspólnej oraz wspólnoty mieszkaniowej. Autor przyjął, że po pierwsze u.o.w.l. nie jest aktem prawnym, regulującym kompleksowo zagadnienia, związane z nieruchomością lokalową, a po drugie stanowi *lex specialis* w stosunku do przepisów k.c., a w zakresie nieuregulowanym ustawą, do własności lokali, przepisy k.c. powinny być stosowane bezpośrednio, a nie odpowiednio (s.16).

Autor przyjął (s.32), że art.221 k.c. jest normą ogólną w stosunku do przepisów k.w.h., znajduje więc zastosowanie do nieruchomości, dla których nie urządzono ksiąg wieczystych, jak i do sytuacji, w których w księdze wieczystej nie zostały ujawnione zasady zarządu i

sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Przepis ten ma zastosowanie odpowiednie zarówno w dużych, jak i w małych wspólnotach mieszkaniowych (w zakresie dotyczącym sposobu korzystania z rzeczy wspólnej zarówno określonego w drodze czynności prawnej, jak i na podstawie orzeczenia sądowego).

Na s. 36 Doktorant trafnie zauważa, że pomimo braku zarządcy, ustanowionego przez sąd, mogą być rozstrzygane orzeczeniem sądowym sprawy, dotyczące czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających ten zakres, sprawy wynikające z woli większości współwłaścicieli dokonania czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą oraz sprawy obejmujące podział rzeczy wspólnej do korzystania (*quoad usum*). We wszystkich tych wypadkach, jeżeli brak będzie odpowiedniego wpisu w k.w., znajdzie zastosowanie art.221 k.c., który nie zostanie wyłączony przez art.18 ust.2 u.o.w.l. Ten ostatni przepis dotyczy bowiem sytuacji, wskazanych w jego ust.1, nie obejmuje zatem swoim zakresem zarządu i sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, ustalonej w orzeczeniu sądowym.

Na poparcie zasługuje teza (s.49), iż art.206 k.c. zawsze będzie podstawą do wytoczenia i uwzględnienia zarówno powództwa o dopuszczenie do współposiadania, jak i wniosku o dokonanie podziału *quoad usum* bez względu na to, czy problem będzie dotyczył dużych czy małych wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział drugi poświęcony został konfliktom sąsiedzkiemu na tle korzystania z nieruchomości lokalowych. Omówiono w nim podłoża sporów: konfliktowość pierwotną i wtórną. Pierwsza z nich oznacza całość problematyki, dotyczącej sytuacji prawnej współwłaścicieli, w tym obejmującej zaistniałe między nimi spory przed zniesieniem współwłasności. Konfliktowość wtórna to zagadnienia związane ze sporami między współwłaścicielami, powstałe po zniesieniu współwłasności przez wyodrębnienie lokali; tę właśnie Autor uznał za przedmiot badania. Tylko w tym zakresie będą miały zastosowanie rozwiązania prawne, zawarte w u.o.w.l. oraz w innych aktach prawnych, ale przy uwzględnieniu tejże ustawy (s.138).

Doktorant przyjął (s.150), że w aktualnym stanie prawnym brak jest podstaw do uznania, że stan istniejącego pomiędzy współwłaścicielami konfliktu daje podstawę do odstąpienia od sposobu zniesienia współwłasności w drodze wyodrębnienia lokalu. Osadzenie art.211 k.c. wśród bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa rzeczowego, nie pozwala na interpretację wychodzącą ponad wyjątki w nim wskazane. Ewentualne

okoliczności niezwiązane ściśle z rzeczą, np. stosunki majątkowe, fakt uprzedniego zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych, sprawowanie opieki nad małoletnim dzieckiem, stan zdrowia itp., sąd powinien wziąć pod uwagę na etapie podejmowania decyzji w zakresie podziału fizycznych części nieruchomości, w tym samodzielnych, wyodrębnionych lokali. Postępowanie o zniesienie współwłasności pozwala na wyjście z tymczasowego stanu, dotyczącego rzeczy. Brak podstaw do tego, aby traktować tę sytuację jako sposób na rozwiązywanie konfliktów między współwłaścicielami, gdyż do tego celu służą inne środki prawne, włącznie z możliwością przymusowej sprzedaży lokalu.

Kolejny, trzeci rozdział, poświęcony jest podziałowi *quoad usum*. Rozpoczyna się uwagami na temat realizacji uprawnień współwłaścicieli w zakresie współposiadania nieruchomości wspólnej, następnie omówiono współposiadanie, które wymaga zgodnego współdziałania współwłaścicieli, zagadnienia prac adaptacyjnych, uprawnienia do dochodzenia roszczeń, wybrane zagadnienia postępowania przed sądem oraz wykonywania orzeczeń regulujących sposób korzystania z rzeczy.

Autor trafnie diagnozuje (s.199), że do złożenia wniosku w sądzie o podział nieruchomości do korzystania, gdy stanowi on czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, niezbędna jest wola ogółu właścicieli, wyrażona w formie odpowiedniej uchwały. Podjęta uchwała może zostać zaskarżona przez każdego właściciela na podstawie art.25 ust.1 u.o.w.l. Brak wymaganej większości właścicieli lokali powoduje: niemożność wystąpienia z wnioskiem o podział *quoad usum*, gdy zarząd został wyłoniony w trybie art.20 ust.1 u.o.w.l.; możliwość żądania rozstrzygnięcia przez sąd zasadności podjęcia danej czynności (złożenia wniosku od sądu), gdy zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art.18 ust.1 ustawy. Uzyskawszy zgodę, zarząd jest uprawniony do wszczęcia postępowania o podział nieruchomości do korzystania.

Dopuszczenie właściciela wyodrębnionego lokalu do współposiadania jest tematem rozdziału czwartego. Doktorant omawia w nim realizację uprawnień współwłaścicieli w zakresie współposiadania rzeczy wspólnej, przedmiot współwłasności jako przesłankę determinującą żądanie dopuszczenia do współposiadania, istotę dopuszczenia do posiadania rzeczy oraz zagadnienia, związane z postępowaniem przed sądem. Przeanalizował też wybrane zagadnienia, związane z wykonywaniem orzeczeń dopuszczających właściciela lokalu do współposiadania oraz roszczenia uzupełniające właściciela odrębnego lokalu, pozbawionego współposiadania i współkorzystania z nieruchomości wspólnej

Autor przyjął (s.218), że w razie naruszenia uprawnień danych właścicieli wyodrębnionych lokali, dopuszczalne są dwa rodzaje powództw: *sui generis* powództwo windykacyjne i swoiste powództwo negatoryjne, oparte bądź na dyspozycji art.222 § 1 k.c. bądź na podstawie art.222 § 2 k.c. (przy uwzględnieniu normy wynikającej z art.206 k.c.).

Rozdział piąty dotyczy powództw negatoryjnych; podmiotów uprawnionych do wytoczenia powództwa negatoryjnego, przesłanek roszczenia i rodzajów rozstrzygnięć, porównania powództwa negatoryjnego do art.206 k.c.; oraz wybranych zagadnień procesowych oraz wykonywania orzeczeń.

Omawiając uprawnionych do wytoczenia powództwa negatoryjnego trafnie Autor wyodrębnił cztery różne stany faktyczne (s.235): a) gdy ingerencja na nieruchomości lokalowej danego właściciela następuje ze strony innego właściciela wyodrębnionego lokalu; b) gdy ingerencja na nieruchomości lokalowej danego właściciela następuje ze strony wspólnoty mieszkaniowej; c) gdy ingerencja na nieruchomości wspólnej następuje ze strony jednego bądź kilku właścicieli wyodrębnionych lokali; d) gdy ingerencja na nieruchomości wspólnej i na nieruchomości bądź nieruchomościach lokalowych następuje ze strony jednego bądź kilku współwłaścicieli wyodrębnionych lokali. Zaznacza, że przypadek a) jest najczęstszy, a działania lub zaniechania właściciela mogą mieć charakter immisji bezpośrednich lub pośrednich.

Trafnie opowiedział się za poglądem (s.254), że ochrona własności z natury ma charakter majątkowy co oznacza, że powództwo negatoryjne (jako majątkowe) będzie rozpoznawane, w zależności od wartości przedmiotu sporu, w sądzie rejonowym albo okręgowym.

Rozdział szósty dotyczy podziału nieruchomości wspólnej. Omówiono w nim zezwolenie na podział nieruchomości wspólnej, zagadnienie powierzchni wspólnej, niezbędnej do korzystania z budynku, kwestie podziału nieruchomości, wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz zniesienia współwłasności części nieruchomości wspólnej, która nie jest niezbędna do korzystania z budynku.

Doktorant podkreśla (s.267-268), że dopóki trwa odrębna własność lokali, nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, i zakaz ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący (art.3 ust.1 zd.2 u.o.w.l.). Jedyne wyjątek od tego zakazu zawarty jest w art.5 u.o.w.l. Zarówno podział według art.5 u.o.w.l., jak i pełne zniesienie

współwłasności oddzielnej działki, mogą być dokonane bądź w drodze umowy, bądź w postępowaniu sądowym o zniesienie współwłasności.

W kolejnym, siódmym rozdziale, opisano zezwolenie sądu na dokonanie czynności dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, dzieląc je na czynności zwykłego zarządu i przekraczające jego zakres, oraz zagadnienia zarządu przymusowego (sądowego).

Doktorant podkreślił (s.291), że w przypadku zarząd umownego istnieje kilka podstawowych zasad. Normy prawa rzeczowego mają charakter bezwzględnie obowiązujący, np. uregulowania art.202, 203 i 209 k.c. w ogóle nie mogą być modyfikowane; są to normy gwarancyjne interesów każdego właściciela. Każde odstępstwo od reguł zarządu ustawowego powinno być dla swej skuteczności ujawnione osobie trzeciej, co pozwala uniknąć wielu komplikacji. Zwrócił też uwagę, że wprawdzie w małych wspólnotach określenie sposobu zarządu przez samych współwłaścicieli jest najbardziej preferowanym rozwiązaniem, to jednak przepisy k.c. nie wskazują wprost takiego rozwiązania, kodeksowo na plan pierwszy wysuwają się rozwiązania ustawowe. Na ogół więc w małych wspólnotach sprawowany jest zarząd ustawowy, a osoba trzecia, wchodząca w stosunek prawny z małą wspólnotą, powinna domagać się dla własnego bezpieczeństwa, wskazania ewentualnych odstępstw od zarządu ustawowego.

Rozdział ósmy dotyczy odpowiedzialności odszkodowawczej właściciela nieruchomości lokalowej. Opisano w nim reżim, zasadę i przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej, dochodzenie roszczeń odszkodowawczych na drodze sądowej, czynniki wpływające na ustalenie wysokości odszkodowania i odpowiedzialność ubezpieczyciela.

Autor zaznaczył (s.352), że poszkodowanemu przysługuje prawo wyboru, czy będzie dochodził naprawienia szkody od osoby ubezpieczonej, od ubezpieczyciela, czy też od obydwu tych podmiotów. Spełnienie świadczenia przez ubezpieczyciela zwolni od odpowiedzialności osobę objętą ubezpieczeniem, a spełnienie obowiązku przez ubezpieczonego zwolni ubezpieczyciela z obowiązku zapłaty. Poszkodowany może jednak uzyskać tylko jedno odszkodowanie, gdyż odpowiedzialność ubezpieczonego i ubezpieczyciela ma charakter zobowiązania *in solidum*. Jeżeli powództwo zostanie wytoczone jedynie przeciwko ubezpieczonemu, ubezpieczyciel ma interes prawny w przystąpieniu do ubezpieczonego w charakterze interwenienta ubocznego niesamoistnego. W razie dochodzenia przez poszkodowanego roszczenia wyłącznie w stosunku do

ubezpieczyciela (*actio directa*), zakład ubezpieczeń powinien niezwłocznie poinformować osobę objętą ubezpieczeniem o zgłoszeniu roszczenia przez poszkodowanego.

W ostatnim, dziewiątym rozdziale, zajęto się przymusową sprzedażą lokalu. Omówiono podmioty uprawnione do wytoczenia powództwa, orzeczenie i jego wykonanie, żądanie eksmisji, a także wybrane problemy procesowe.

Trafny jest pogląd Magistra J. Greli (s.364), że z wykładni gramatycznej art.203 k.c. wynika jasno, iż obowiązkiem ustanowionego zarządcy sądowego jest m.in. ochrona szeroko rozumianych interesów mniejszości, a w szczególności zapobieganie krzywdzeniu mniejszościowych współwłaścicieli. W przypadku braku zgody wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali w świetle art.199 k.c. na wytoczenie powództwa z art.16 ust.1 u.o.w.l., zarządca zgodnie z art.935 § 3 k.p.c. ma możliwość uzyskania zezwolenia na taką czynność procesową na drodze sądowej. Ostatnio wymieniony przepis oraz art. 199 zd.2 k.c. są to dwie odrębne normy prawne. Artykuł 199 zd.2 k.c. stwarza uprawnienie współwłaścicielom, których udziały wynoszą co najmniej połowę, do żądania rozstrzygnięcia przez sąd w sprawie czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu. Z kolei art.935 § 3 k.p.c. stwarza zarządcy indywidualną możliwość zwrócenia się do sądu o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Zarządca nie jest przedstawicielem współwłaścicieli, działa w imieniu własnym. Od chwili ustanowienia zarządcy przymusowego, współwłaściciele posiadają ograniczone kompetencje w zakresie szeroko rozumianego zarządu. Odnośnie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, wolno im uzależnić je od ich zgody, natomiast w przypadku braku takiej zgody, nawet gdyby istniały obiektywne możliwości wystąpienia z wnioskiem na podstawie art.199 zd.2 k.c., zastosowanie znajdzie art.935 § 3 k.p.c. W przypadku uzyskania zezwolenia sądu, z powództwem o przymusową sprzedaż lokalu może bowiem wystąpić tylko uprawniony podmiot, a takim jest zarządca.

W Zakończeniu zaznaczono (s.450-451), że ustawa o własności lokali nie jest aktem prawnym kompleksowo regulującym zagadnienia, związane z nieruchomością lokalową; jej przepisy stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisów k.c. *In casu*, art.1 ust.2 u.o.w.l. pozwala na zastosowaniu przepisów k.c., jednakże nie odpowiada na pytanie, czy poszczególne instytucje prawa cywilnego, zawarte w k.c., mogą być wykorzystane na płaszczyźnie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, w drodze odpowiedniej adaptacji. Celem pracy było wykazanie możliwości i zasadności dokonania takiego zabiegu.

Analiza u.o.w.l. doprowadziła Doktoranta do wniosku (s.452), że tylko jej art.16 stanowi uregulowanie, pozwalające rozwiązywać konflikty wspólnotowe i to w najbardziej dotkliwy sposób, gdyż w drodze usunięcia niesubordynowanego właściciela lokalu. W doktrynie podnosi się jednocześnie, że sankcję w postaci przymusowej sprzedaży lokalu powinno stosować się w ostateczności, gdy perswazje i łagodniejsze środki prawne nie odnoszą skutku. Celowe jest zwłaszcza, aby jej zastosowanie zostało poprzedzone wytoczeniem powództwa negatoryjnego o zakazanie niedozwolonych działań. Powstała więc swoista przestrzeń, która powinna być zagospodarowana określonymi rozwiązaniami prawnymi, w granicach pomiędzy niezakłóconym współistnieniem danych nieruchomości lokalowych i sankcją w postaci przymusowej sprzedaży lokali.

Autor skonkludował (s.455), że zakres ochrony prawnej właścicieli nieruchomości lokalowych na tle u.o.w.l. jest wystarczający. Ustawodawca stworzył instrumenty, pozwalające skutecznie chronić prawa właścicieli wyodrębnionych lokali, wykorzystując rozwiązania, zawarte w u.o.w.l. oraz w k.c., na bazie postępowania, uregulowanego w k.p.c.

Przechodząc do oceny recenzowanej rozprawy stwierdzam, że jest ona na dobrym poziomie merytorycznym. Sposób prezentowania poszczególnych zagadnień jest przekonujący, wyczerpujący, poparty uwagami z praktyki sądów. Bez wątpienia mgr Jacek Grela opanował warsztat pisarski, posiada dogłębną wiedzę teoretyczną i praktyczną na podjęty temat i umie ją przekazać czytelnikowi.

Rozprawa ma charakter opisowy: przeanalizowano adekwatne przepisy prawa, wypowiedzi nauki i judykatury. Bibliografia oraz ilość przeanalizowanych orzeczeń różnych sądów, jest obszerna.

Bardzo dużym jej walorem są uwagi praktyczne i refleksje, istotne dla rozpatrywania spraw z podjętego zakresu, co oczywiście nie dziwi, biorąc pod uwagę wykonywany przez Autora zawód.

Mam uwagi do układu treści i struktury pracy. Niektóre rozdziały (np. pierwszy dziesiąty) są bardzo obszerne, liczą po ok. 80 -90 stron, podczas gdy inne (czwarty, piąty i szósty), zaledwie 20-30 stron. Na okoliczność ewentualnej publikacji pracy w przyszłości warto byłoby pomyśleć o zmianach w tym zakresie, ujednoczeniu ich wielkości. Praca powinna zostać nieco skrócona. Proponuję w szczególności zrezygnować ze szczegółowych opisów stanów faktycznych spraw sądowych (s.410-442), wystarczyłoby nakreślić problem, a



następnie przejść do omówienia samego orzeczenia, ale tylko w zakresie koniecznym dla uzasadnienia odpowiednich tez.

Brakuje mi też jasnych, wyodrębnionych stylistycznie, wniosków, podsumowań i hipotez w Zakończeniu. Autor powinien je wyraźnie(j) sformułować, odnosząc je do założeń i tez ze wstępu, co ułatwiłoby zapoznanie się z wynikami jego badań.

Moim zdaniem recenzowana praca w pełni odpowiada warunkom, określonym w ustawie z dnia 14 marca 2003 roku o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz stopniach i tytule w zakresie sztuki (t.j. D.U. 2017, poz.1789) w związku z art. 179 ust.1 ustawy z dnia 3 lipca 2018 r. przepisy wprowadzające ustawę Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (D.U. 2018, poz.1669). Wykazała ona ogólną wiedzę teoretyczną Kandydata w dyscyplinie nauki prawne oraz umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej; stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego.

Stwierdzam, że rozprawa doktorska mgr Jacka Greli na temat „Ochrona praw współwłaścicieli na tle ustawy o własności lokali” może stanowić podstawę do nadania Autorowi stopnia naukowego doktora nauk prawnych.

Agnieszka Góra- Błaszczkowska