

STRESZCZENIE ROZPRAWY DOKTORSKIEJ

Autor: mgr Jacek Grela

Promotor: dr hab. Małgorzata Manowska, profesor Uczelni Łazarskiego

Promotor pomocniczy: dr Małgorzata Sekuła-Lelono

Tytuł rozprawy: **„Ochrona praw współwłaścicieli na tle ustawy o własności lokali”**.

Temat pracy związany jest z istotnym aspektem życia społecznego. Mieszkalnictwo, to nie tylko bardzo ważna gałąź gospodarki, zarówno państwowej, jak i prywatnej, ale nade wszystko element funkcjonowania każdego człowieka. Z tego względu, poruszone w pracy zagadnienia, dotyczą codziennej egzystencji człowieka, ale także stanowią interesującą płaszczyznę różnorodnych relacji międzyludzkich, które sprzężone są z określonymi rozwiązaniami prawnymi.

Poruszone w pracy zagadnienia dotyczą instytucji prawa cywilnego materialnego, w szczególności prawa rzeczowego. W związku z tym, że intencją autora było stworzenie rozprawy o podłożu teoretycznym, ale o znaczeniu praktycznym, przedmiotem analizy są również zagadnienia wchodzące w zakres prawa cywilnego procesowego.

Rozprawa składa się z dziewięciu rozdziałów, które podzielone zostały na podporządkowaną tematycznie liczbę podrozdziałów. Praca zawiera wstęp i zakończenie oraz wykaz literatury i orzecznictwa.

W pierwszym rozdziale zostały przedstawione zagadnienia oraz instytucje prawne, których charakterystyka ma pierwszorzędne znaczenie dla dokonania odpowiedniej analizy w kolejnych rozdziałach. Na wstępie zajęto się problemem kompleksowości regulacji w ustawie o własności lokali. Następnie, dokonano charakterystyki kluczowych dla bytu tej ustawy instytucji prawnych. Scharakteryzowano zatem nieruchomości lokalową, nieruchomości wspólną oraz wspólnotę mieszkaniową. Instytucje te stanowią niezbędne tło dla uchwycenia specyfiki kolejnych zagadnień.

Rozdział drugi poświęcony został charakterystyce potencjalnych źródeł konfliktów międzysąsiedzkich. Na wstępie wyróżniono i poddano analizie problematykę tzw. konfliktowości pierwotnej i wtórnej. Pod pojęciem konfliktowości pierwotnej zakwalifikowano przypadki nieporozumień i sporów pomiędzy współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości przed podjęciem ewentualnej decyzji o zniesieniu jej współwłasności przez wyodrębnienie własności lokali. Z kolei, konfliktowość wtórna

powstaje wówczas, gdy lokale zostały już wyodrębnione, a poszczególni współwłaściciele nie mogą dojść do porozumienia w zakresie korzystania z nieruchomości wspólnej oraz z własnych lokali, wykraczając poza normy szeroko rozumianego prawa sąsiedzkiego.

Kolejne rozdziały, to propozycje metod rozwiązywania sporów sąsiedzkich w obrębie scharakteryzowanej powyżej konfliktowości wtórnej.

W rozdziale trzecim sięgnięto do konstrukcji podziału *quoad usum*, wykazując możliwość odpowiedniego zastosowania tej instytucji we wspólnotach mieszkaniowych. Zawarto również uwagi dotyczące realizacji roszczeń w toku postępowania sądowego i w toku postępowania egzekucyjnego.

Rozdział czwarty jest ściśle związany z problematyką poprzedniego rozdziału. Przedstawiono tu charakterystykę powództwa umożliwiającego dochodzenie roszczeń o dopuszczenie do współposiadania oraz wybrane zagadnienia z zakresu postępowania przed sądem i wykonywania zapadłych orzeczeń w postępowaniu egzekucyjnym.

W rozdziale piątym ujęto charakterystykę powództw negatoryjnych. Omówiona w tym miejscu instytucja, pozostaje w ścisłym związku z problematyką rozdziału drugiego, w którym scharakteryzowano m.in. immisje.

Rozdział szósty obejmuje zagadnienia związane z możliwością podziału tej części nieruchomości wspólnej, która nie jest niezbędna do korzystania z posadowionego na niej budynku. Problematyka zatem ogniskuje się wokół norm zawartych w art. 5 ustawy o własności lokali.

Rozdział siódmy dotyczy szeroko rozumianego zarządu nieruchomością wspólną. Ze względu na zakres rozprawy, analizą objęto przede wszystkim istotę czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających ten zakres oraz sposoby realizacji roszczeń w odniesieniu do każdego z rodzajów tych czynności.

Rozdział ósmy dotyczy zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej właściciela wyodrębnionego lokalu wobec innych współwłaścicieli. Odpowiedzialność ta stanowi refleks wyrządzenia szkody, zarówno innemu współwłaścicielowi, jak i wspólnocie mieszkaniowej, w sytuacji oddziaływania na nieruchomość wspólną.

Rozdział dziewiąty obejmuje swoim zakresem problematykę związaną z przymusową sprzedażą lokalu.

Celem niniejszej rozprawy jest wykazanie, że konfliktowość wtórna może być rozwiązywana za pomocą instytucji od dawna znanych prawu cywilnemu, a stosunkowo rzadko wykorzystywanych we wspólnotach mieszkaniowych. Znaczenie ma nie tylko wskazanie i scharakteryzowanie takich sposobów, ale przede wszystkim przedstawienie zasad

i zakresu adaptacji poszczególnych instytucji na grunt problematyki nieruchomości lokalowych.

W pracy omówiono również instytucje wprost wynikające z ustawy o własności lokali. Chodzi tu o podział nieruchomości wspólnej, którego podstawą jest art. 5 tej ustawy, kwestie związane z zarządem nieruchomości wspólnej oraz przymusową sprzedaż lokalu (art. 16 ustawy).

Kolejnym celem rozprawy jest wykazanie, że w zakresie stosowania odpowiednich środków rozwiązywania sporów międzysąsiedzkich w obrębie konfliktowości wtórnej, istnieje ich swoista gradacja. Od dawna podnosi się w nauce prawa, że sankcję w postaci przymusowej sprzedaży lokalu powinno stosować się w ostateczności, gdy perswazje i łagodniejsze środki prawne nie odnoszą skutku.

Główne problemy badawcze poddane analizie w niniejszej rozprawie, ogniskują się zatem wokół trzech kwestii:

- 1) wzajemnych relacji norm prawnych zawartych w ustawie o własności lokali i Kodeksie cywilnym,
- 2) możliwości i zakresu adaptacji instytucji uregulowanych w Kodeksie cywilnym na potrzeby aspektów funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych,
- 3) gradacji, możliwych do zastosowania, środków rozwiązywania konfliktów międzysąsiedzkich.

Podjmując próbę rozwiązania wskazanych problemów, stworzono założenia metodologiczne, pozwalające zrealizować postawiony cel.

W pierwszym rzędzie sięgnięto do literatury przedmiotu, aby stworzyć teoretyczną płaszczyznę badanej problematyki. Zostały tu wykorzystane wypowiedzi przedstawicieli nauk prawnych, zawarte w monografiach, artykułach, systemach, komentarzach i glosach. Ze względu na aplikacyjny charakter rozprawy, duże znaczenie miały wypowiedzi poszczególnych komentatorów, zarówno ustawy o własności lokali, jak i Kodeksu cywilnego, ale także Kodeksu postępowania cywilnego. Sedno procesu badawczego tkwiło w analizie szeregu orzeczeń sądów różnych szczebli. To z zawartych w nich stanów faktycznych, wyłoniono międzysąsiedzkie problemy, które wymagają rozwiązania w drodze zastosowania odpowiednich konstrukcji prawnych.

Na zakończenie podsumowano wyniki przeprowadzonych badań oraz sformułowano odpowiednie wnioski.