



ORZECZNICTWO TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO ZBIÓR URZĘDOWY

Seria B

Warszawa, dnia 8 maja 2025 r.

Pozycja 129

POSTANOWIENIE z dnia 29 stycznia 2025 r. Sygn. akt Ts 46/24

Trybunał Konstytucyjny w składzie:

Rafał Wojciechowski,

po wstępnym rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym skargi konstytucyjnej O.N. o zbadanie zgodności:

„art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388, t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688)”
(skarga, s. 1):

- 1) w zakresie, w jakim „przyznaje zarządowi wspólnoty mieszkaniowej prawo żądania nieograniczonego w czasie wejścia do lokalu nieograniczonemu kręgowi osób, także wtedy jeżeli dostęp do nieruchomości wspólnych jest możliwy w inny sposób, niż za pośrednictwem lokalu”, z art. 64 ust. 1 i 3 w związku z art. 31 ust. 1, 2 i 3 w związku z art. 47 w związku z art. 50 zdanie pierwsze Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) w zakresie, w jakim „nakłada na właściciela lokalu obowiązek nieograniczonego w czasie udostępniania lokalu nieograniczonemu kręgowi osób na każde jego żądanie, w tym także w przypadku jeżeli dostęp do nieruchomości wspólnej jest możliwy w inny sposób, niż za pośrednictwem lokalu”, z art. 64 ust. 1 i 3 w związku z art. 31 ust. 1, 2 i 3 w związku z art. 47 w związku z art. 50 zdanie pierwsze Konstytucji,

p o s t a n a w i a:

nadać dalszy bieg skardze konstytucyjnej.

UZASADNIENIE

W skardze konstytucyjnej wniesionej do Trybunału Konstytucyjnego 5 marca 2024 r. (data nadania) O.N. (dalej: skarżąca), reprezentowana przez pełnomocnika z wyboru, wystąpiła z żądaniem przytoczonym w komparycji niniejszego postanowienia na tle następującego stanu faktycznego.

Skarżąca jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w budynku mieszkalnym znajdującym się w S., dla którego Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr [...] i – w związku z posiadaniem tego lokalu – jest ona również członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej „[...]” w S. (dalej: Wspólnota Mieszkaniowa). Pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową

oraz zarządcą budynku mieszkalnego a skarżącą istnieje spór, który trwa od chwili nabycia przez skarżącą lokalu.

Wspólnota Mieszkaniowa wniosła przeciwko skarżącej pozew o nakazanie udostępnienia Wspólnocie Mieszkaniowej oraz osobom przez Wspólnotę Mieszkaniową upoważnionym lokalu mieszkalnego, zamieszkiwanego przez skarżącą, aby umożliwić dostęp do „tarasu przylegającego do przedmiotowego lokalu, a zlokalizowanego w narożu elewacji zachodniej i południowej w celu: a) dokonania odkrywek okładzin tarasu oraz przyjęcia właściwego rozwiązania projektowego i doboru technologii naprawy tarasu, b) sporządzenia projektu remontu tarasu, c) przeprowadzenia remontu tarasu, na czas niezbędny do dokonania ww. czynności” (skarga, s. 2). Wspólnota Mieszkaniowa wniosła również o zasądzenie od skarżącej kosztów procesu. W odpowiedzi na pozew skarżąca podniosła zarzut braku legitymacji czynnej po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej, a z ostrożności procesowej (na wypadek uznania tarasu za nieruchomość wspólną) podniosła także, że dostęp do nieruchomości wspólnej jest możliwy od zewnątrz, bez konieczności udostępniania przez nią lokalu.

Wyrokiem z 6 maja 2022 r. (sygn. akt [...]) Sąd Rejonowy w S. w punkcie 1 nakazał skarżącej udostępnienie Wspólnocie Mieszkaniowej lokalu mieszkalnego, „w celu:

a) dokonania oceny konstrukcji tarasu i weryfikacji przyczyny pojawiania się zacieków na elewacji nieruchomości oraz wilgoci w lokalu znajdującym się bezpośrednio pod tarasem, w tym, w razie konieczności dokonania także i odkrywek okładzin tego tarasu,

b) sporządzenia projektu remontu tego tarasu,

z zastrzeżeniem, że to udostępnienie (...) ma nastąpić na czas niezbędny do dokonania tych czynności, zawsze w godzinach do 10:00 do 16:00, w terminie najwcześniej od dwóch tygodni od uprawomocnienia się niniejszego wyroku, osobom upoważnionym przez powódkę w liczbie nie większej niż trzy osoby, przy czym przynajmniej jedna z tych osób winna posiadać uprawnienia budowlane umożliwiające dokonanie czynności opisanych powyżej pod literami a. i b. (...) oraz oddalił powództwo w zakresie umożliwiającym przeprowadzenie remontu tarasu (...) jako przedwczesne” (skarga, s. 3). Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie dla siebie niekorzystnym.

Wyrokiem z 24 października 2023 r. (sygn. akt [...]) Sąd Okręgowy w G. XVI Wydział Cywilny Odwoławczy zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1a w ten sposób, że punktowi temu nadał brzmienie „przyjęcia właściwego rozwiązania projektowego i doboru technologii naprawy tarasu, w tym w razie konieczności dokonania odkrywek okładzin tego tarasu”, w pozostałej części apelację oddalił i zasądził od skarżącej na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Zarządzeniem Prezesa Trybunału Konstytucyjnego z 10 kwietnia 2024 r. (doręczonym 16 kwietnia 2024 r.) skarżąca została wezwana do usunięcia braków skargi przez: 1) doręczenie odpisów lub kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem wyroków, decyzji lub innych rozstrzygnięć (wraz z uzasadnieniami) potwierdzających wyczerpanie drogi prawnej (wraz z czterema kopiami), w szczególności wyroków: a) Sądu Rejonowego w S. z 6 maja 2022 r. (sygn. akt [...]), b) Sądu Okręgowego w G. z 24 października 2023 r. (sygn. akt [...]); 2) udokumentowanie daty doręczenia skarżącej ostatecznego orzeczenia (poprzez doręczenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii Elektronicznego Potwierdzenia Odbioru Korespondencji, ponieważ w aktach znajdowała się jedynie jego niepoświadczona kopia) wraz z czterema kopiami; 3) doręczenie jednego odpisu skargi konstytucyjnej wraz z załącznikami.

Skarżąca usunęła braki formalne skargi 23 kwietnia 2024 r. (data nadania).

Zarządzeniem sędziego Trybunału Konstytucyjnego z 2 października 2024 r. (doręczonym 9 października 2024 r.) skarżąca została wezwana do usunięcia braków formalnych skargi przez: 1) przedłożenie informacji o adresie skarżącej; 2) doręczenie trzech kopii „Odpowiedzi na zarządzenie Prezesa Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 kwietnia 2024 r.”. Skarżąca usunęła braki formalne skargi 14 października 2024 r. (data nadania).

Uzasadniając zarzut niekonstytucyjności zaskarżonego przepisu skarżąca podniosła, że „art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85, poz. 388, t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688)” poprzez swoją treść, w sposób długofalowy i dezorganizujący ingeruje w życie osobiste i zawodowe właściciela lokalu, co czyni przepis ten niezgodnym z istotą prawa własności, a poprzez to także z prawem do wolności, prywatności i nienaruszalności mieszkania. Zdaniem skarżącej zaskarżony przepis pozwala zarządowi wspólnoty mieszkańców na zbyt daleko idące ingerowanie w istotę prawa własności właściciela lokalu i przez to udaremnia właścicielowi wykonywanie podstawowych uprawnień ściśle z tym prawem związanych, tj. korzystanie z lokalu, pobieranie z niego pożytków oraz bezpośrednią lub pośrednią eksploatację przedmiotu własności.

Trybunał Konstytucyjny zważył, co następuje:

1. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 2393; dalej: u.o.t.p.TK) skarga konstytucyjna podlega wstępnemu rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym, podczas którego Trybunał bada, czy odpowiada ona określonym przez prawo wymogom.

2. W ocenie Trybunału skarga konstytucyjna spełnia przesłanki przekazania jej do merytorycznej oceny.

2.1. Skarga konstytucyjna została sporządzona przez adwokata, który przedłożył stosowne pełnomocnictwo.

2.2. Skarżąca wyczerpała przysługującą jej drogę prawną, ponieważ od wyroku Sądu Okręgowego w G. z 24 października 2023 r. (sygn. akt [...]) nie przysługuje żaden zwyczajny środek zaskarżenia, a nadzwyczajny nie został wniesiony.

2.3. Dochowany został trzymiesięczny termin wniesienia skargi zastrzeżony w art. 77 ust. 1 u.o.t.p.TK, gdyż powyższy wyrok wraz z uzasadnieniem został doręczony skarżącej (jej pełnomocnikowi) 5 grudnia 2023 r., natomiast skarga została wniesiona do Trybunału 5 marca 2024 r. (data nadania).

2.4. Przedmiot skargi został określony prawidłowo. Skarżąca wniosła o przeprowadzenie oceny konstytucyjności art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388, t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688) w zakresie, w jakim przyznaje zarządowi wspólnoty mieszkaniowej prawo żądania nieograniczonego w czasie wejścia do lokalu nieograniczonemu kręgowi osób, także wtedy, jeżeli dostęp do nieruchomości wspólnych jest możliwy w inny sposób, niż za pośrednictwem lokalu, a także w zakresie, w jakim nakłada na właściciela lokalu obowiązek nieograniczonego w czasie udostępniania lokalu nieograniczonemu kręgowi osób na każde jego żądanie, w tym także w przypadku jeżeli dostęp do nieruchomości wspólnej jest możliwy w inny sposób niż za pośrednictwem lokalu. Jako wzorce kontroli podane zostały art. 64 ust. 1 i 3 w związku z art. 31 ust. 1, 2 i 3 w związku z art. 47 w związku z art. 50 zdanie pierwsze Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej

2.5. Skarżąca wskazała, które jej konstytucyjne prawa i w jaki sposób – jej zdaniem – zostały naruszone przez zakwestionowane w skardze przepisy. Uzasadniła również postawione w skardze zarzuty.

2.6. Analizowana skarga nie jest obarczona nieusuwalnymi brakami formalnymi, o których mowa w art. 61 ust. 4 pkt 1 u.o.t.p.TK, a postawione w niej zarzuty nie są oczywiście bezzasadne w rozumieniu art. 61 ust. 4 pkt 3 u.o.t.p.TK.

3. Mając powyższe na względzie, a także w związku z tym, że ocena sformułowanych w skardze zarzutów wykracza poza zakres wstępnej kontroli skargi konstytucyjnej, Trybunał Konstytucyjny – na podstawie art. 61 ust. 2 u.o.t.p.TK – postanowił nadać skardze konstytucyjnej dalszy bieg.