



BIULETYN nr 1(1)/2017

[www.fundacja.togatus.pl](http://www.fundacja.togatus.pl)

## ROZLICZENIE Z FISKUSEM BEZ TAJEMNIC

Do 30 kwietnia każda osoba fizyczna, która uzyskała jakikolwiek przychód w 2016 r., jest zobowiązana do złożenia deklaracji PIT. Nie wszyscy jednak wiedzą, że ze względu na ich sytuację rodzinną i ustrój majątkowy mogą skorzystać z preferencyjnych sposobów rozliczeń.

### **I. Rozliczenie z małżonkiem:**

Osoba fizyczna może rozliczyć się z fiskusem wspólnie ze swoim małżonkiem, jeżeli są spełnione łącznie następujące warunki:

- między małżonkami istnieje małżeńska wspólność majątkowa,
- wspólność małżeńska istnieje przez cały rok podatkowy,
- żaden z małżonków nie korzysta z 19% podatku liniowego
- żaden z małżonków nie korzysta z opodatkowania ryczałtowego

Jeżeli wszystkie warunki są spełnione małżonkowie mogą rozliczyć się wspólnie, w tym celu sumują swoje dochody uzyskane w 2016 r., następnie uzyskaną wartość dzielą przez dwa i dopiero od wskazanej kwoty obliczają podatek dochodowy zgodnie z regułą oznaczoną w art. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych<sup>2</sup>. Następnie uzyskaną kwotę mnożą przez dwa w efekcie czego otrzymują wysokość podatku dochodowego jaką powinni zapłacić od dochodów uzyskanych w 2016 r.

Warto podkreślić, że w sposób preferencyjny może rozliczyć się również osoba fizyczna, która:

- zawarła związek małżeński przed rozpoczęciem roku podatkowego, a jej małżonek zmarł w trakcie roku podatkowego;
- pozostawała w związku małżeńskim przez cały rok podatkowy, a jej małżonek zmarł po upływie roku podatkowego przed złożeniem zeznania podatkowego.

Korzystanie z preferencyjnego sposobu rozliczenia z fiskusem jest najbardziej opłacalne wtedy, gdy jeden z małżonków nie uzyskuje dochodów lub jeden z małżonków uzyskuje dochody przekraczające 85 528 zł.

### **II. Rozliczenie rodzica/ opiekuna z dzieckiem:**

W preferencyjny sposób mogą rozliczyć się również rodzice lub opiekunowie prawni samotnie wychowujący dzieci:

1. małoletnie,
2. bez względu na ich wiek, które zgodnie z odrębnymi przepisami otrzymywały zasiłek (dodatek) pielęgnacyjny lub rentę socjalną,
3. do ukończenia 25 roku życia uczące się w szkołach, o których mowa w przepisach o systemie oświaty, przepisach o szkolnictwie wyższym lub w przepisach regulujących system oświatowy lub szkolnictwo wyższe, obowiązujących w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie, jeżeli w roku podatkowym nie uzyskały dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych, w art. 27 lub art. 30b w łącznej wysokości przekraczającej kwotę stanowiącą iloraz kwoty zmniejszającej podatek oraz stawki podatku, określonych w pierwszym przedziale skali podatkowej, o której mowa w art. 27 ust. 1, z wyjątkiem renty rodzinnej.

Metoda preferencyjnego wspólnego rozliczenia z dzieckiem jest taka sama jak w przypadku wspólnego rozliczenia małżonków z zastrzeżeniem, że do dochodów rodziców nie doliczamy dochodów małoletnich dzieci ze stypendiów, pracy jak i z przedmiotów oddanych dzieciom do swobodnego użytku

---

<sup>1</sup> LexStrada Kancelaria Prawa Pracy Przemysław Dziubak

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. 2016, poz. 2032).

## **GENERALNY INSPEKTOR OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH RADZI, JAK CHRONIĆ SWOJE DANE OSOBOWE**

W ferworze urlopowych podróży nie zapominajmy o danych osobowych. Należy je chronić, udostępniać z rozważaniem i tylko te, które są niezbędne w określonej sytuacji.

### **I. W biurze podróży**

Biuro podróży może pozyskiwać od nas wyłącznie takie dane osobowe, które są konieczne do zawarcia umowy i skorzystania z jego usług, jak np. rezerwacji biletów na podróż, miejsca w hotelu czy kontaktowania się z nami. Zgodnie bowiem z ustawą o ochronie danych osobowych<sup>2</sup> gromadzone i wykorzystywane mogą być tylko te dane, które są niezbędne dla realizacji określonego celu. Gdy mamy wątpliwości co do zakresu danych, o podanie których jesteśmy proszeni, skorzystajmy z przysługującego nam prawa i żądajmy informacji o podstawie prawnej takiego działania. Biuro podróży powinno nam ją wskazać, a przypadku jej braku możemy odmówić podania tych danych, które nie są wymagane przepisami prawa. Biuro podróży, pozyskując nasze dane, powinno dopełniać tzw. obowiązek informacyjny, a więc podać adres swojej siedziby i pełną nazwę, cel i zakres zbierania danych oraz przekazać informacje dotyczące naszego prawa dostępu do tych danych i ich poprawiania. Powinno także wskazać, jeśli ma taki zamiar, komu nasze dane zostaną przekazane, o ile się na to zgodzimy. O ile bowiem nasza zgoda nie jest potrzebna w celu samej realizacji umowy lub podjęcia działań przed jej zawarciem, to jeśli biuro ma zamiar wykorzystywać nasze dane w innym, niż realizacja umowy, celu, jak np. promowanie usług i produktów innych biur podróży, wówczas jest ona wymagana.

### **II. W hotelu**

W związku ze zniesieniem obowiązku meldunkowego przy pobycie poniżej 3 miesięcy, hotel może żądać od swojego gościa podania jedynie takich danych osobowych, które są niezbędne do świadczenia i rozliczenia oferowanej usługi. Pozyskanie danych konieczne jest również w celu dochodzenia ewentualnych roszczeń np. z tytułu kradzieży bądź wyrządzenia innej szkody. Na te potrzeby hotel może więc zbierać dane umożliwiające zidentyfikowanie. Hotel nie ma natomiast prawa pytać nas o cel i czas trwania naszego pobytu w danym miejscu. Jeżeli zaś gość zamierza spędzić w hotelu ponad 3 miesiące, to jest obowiązany dokonać zameldowania na pobyt czasowy na ogólnych zasadach, a więc w urzędzie gminy właściwym dla miejsca aktualnego pobytu. Często zdarza się także, że recepcjonista, by nie narażać nas na zbyt długie oczekiwanie związane z dopełnieniem formalności, proponuje byśmy zostawili w recepcji dokument tożsamości i odebrali go później. Tymczasem przetrzymywanie cudzego dowodu osobistego może być nie tylko dla nas ryzykowne, ale też jest niezgodne z prawem. Nie powinniśmy więc się na to godzić. Również kopiowanie przez hotel dowodu osobistego lub paszportu jest nieuprawnione, bowiem dokumenty te zawierają więcej danych, niż jest to niezbędne do świadczenia i rozliczenia usługi.

### **III. W wypożyczalni sprzętu sportowego**

Częstą, niezgodną z prawem praktyką, jest żądanie pozostawienia dowodu osobistego w zastaw za wypożyczony sprzęt sportowy czy też inne, udostępniane nam przedmioty, jak np. audioprzewodniki w muzeum.

---

<sup>1</sup> LexStrada Kancelaria Prawa Pracy Przemysław Dziubak

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz.U., 2016, poz. 922).

GIODO radzi, by się na to nie godzić. Przetrzywanie bowiem cudzego dowodu osobistego jest wykroczeniem i zgodnie z ustawą o dowodach osobistych, zagrożone karą ograniczenia wolności do 1 miesiąca albo karą grzywny. Praktyka żądania dowodu osobistego w zastaw w istotny sposób narusza także ustawę o ochronie danych osobowych, ponieważ podmiot, który ją stosuje, pozyskuje zbyt wiele naszych danych osobowych, do których przetwarzania nie jest uprawniony. Utrata kontroli nad dowodem czy paszportem naraża nas również na niebezpieczeństwo podszycia się pod nas (kradzieży tożsamości), co może wiązać się z przykrymi konsekwencjami, np. koniecznością spłacania zaciągniętych w naszym imieniu różnych finansowych zobowiązań. W celu dochodzenia przez przedsiębiorcę ewentualnych roszczeń z tytułu kradzieży wypożyczonej rzeczy wystarczające będzie spisanie potrzebnych do identyfikacji naszych danych, takich jak imię, nazwisko i adres zamieszkania.

#### **IV. W Internecie**

Nie zamieszczajmy w Internecie informacji dokąd i na jak długo wyjechaliśmy, i że nie ma nas w domu. Taka wiadomość to sygnał dla złodziei. Zanim więc podzielimy się ze znajomymi jakąkolwiek informacją, umieszczając ją np. na portalu społecznościowym, zastanówmy się, czy nie narażamy się przez to na niebezpieczeństwo. Dotyczyć to może również zamieszczania zdjęć. Ich publikacja, w zależności od tego, w jaki sposób widniejąca na nich osoba wygląda – czy jest np. skąpo ubrana czy wręcz roznegliżowana – może być uznana za zachętę do kontaktu w celach, których by tego nie chciała. Również osoby trzecie mogą nie życzyć sobie, by ich wizerunek znalazł się w sieci. Pamiętajmy, że publikując informację o innych osobach, możemy nieświadomie narazić je na szkody osobiste, nawet nie zdając sobie z tego sprawy. Może się bowiem okazać, że nie życzą sobie one informowania innych o miejscu i czasie ich pobytu, a zdjęcie może takie informacje zdradzać. Zatem przed jego udostępnieniem w Internecie, lepiej zapytać o zgodę widoczne na nim osoby, nawet gdy są to osoby nam bliskie. W przeciwnym przypadku narażamy się nie tylko na pretensje z ich strony, ale też na proces sądowy z powodu naruszenia ich dóbr osobistych. Rozważnie musimy także podchodzić do umieszczania zdjęć swoich dzieci w Internecie, ponieważ może to dla nich stanowić zagrożenie. Trzeba pamiętać, że treści, które udostępniamy w Internecie, pozostają w nim na zawsze. Dlatego przed zamieszczeniem zdjęcia dzieci, zawsze warto pomyśleć o konsekwencjach takiego działania, zarówno teraz, jak i w przyszłości. Kradzież, powielenie fotografii i wykorzystanie wizerunku dziecka w negatywnym kontekście, modyfikacja zdjęcia i udostępnienie go w postaci mema, a w skrajnych przypadkach kradzież tożsamości lub pożywka dla osób o pedofilskich skłonnościach – to tylko przykładowe zagrożenia, na jakie rodzice bez namysłu publikujący zdjęcia w Internecie narażają swoje dzieci. Dziecko, tak jak dorosły, ma prawo do prywatności i praw ochrony dóbr osobistych. Co więcej, fakt, że samo nie umie jeszcze nimi zarządzać, tym bardziej powinien skłaniać rodziców do tego, by robili to w jego imieniu rozważnie.

#### **V. Przy rekrutacji do pracy sezonowej**

Okres wakacyjny to wzmożona liczba ofert dotyczących pracy sezonowej, co sprzyja oszustom, wyłudzaającym dane osobowe. Ubiegający się o pracę np. przy zbieraniu owoców i warzyw czy też w turystyce i gastronomii są przez to narażeni na ryzyko utraty zawartych w CV informacji. Często bowiem zamieszczane ogłoszenia o rekrutacji służą jedynie pozyskaniu danych osobowych osób ubiegających się o pracę, a nie ich zatrudnieniu. Czasami dane pozyskiwane są na potrzeby budowy osobnej bazy danych, a czasami wręcz w celach przestępczych. Dlatego, przy udostępnianiu danych należy być ostrożnym i zwracać uwagę m.in. na to, czy prowadzący rekrutację potencjalny pracodawca podaje informacje, w tym nazwę i adres i inne dane kontaktowe, które pozwolą zweryfikować jego wiarygodność. Warto też przeanalizować, czy nie żąda zbyt wielu naszych danych, pamiętając, że ich zakres dokładnie określa art. 221 Kodeksu pracy<sup>3</sup>, i że żadnych dodatkowych informacji wykraczających poza ten katalog nie musimy mu udostępniać. Są to:

---

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (t.j. Dz. U. 2016, poz. 1666).

- *imię (imiona) i nazwisko,*
- *imiona rodziców, data urodzenia,*
- *miejsce zamieszkania (adres do korespondencji),*
- *wykształcenie*
- *przebieg dotychczasowego zatrudnienia.*

Ponadto pracodawca ma prawo żądać od osoby ubiegającej się o pracę podania także innych danych osobowych, jeżeli obowiązek taki wynika z odrębnych przepisów, np. zaświadczenie o niekaralności, specjalistyczne uprawnienia.

Biorąc zaś pod uwagę przepisy ustawy o ochronie danych osobowych, należy pamiętać, że każdy podmiot pozyskujący dane od osób, których one dotyczą, jest zobowiązany do poinformowania ich m. in. o swojej pełnej nazwie i adresie swojej siedziby, celu zbierania danych, prawie dostępu do swoich danych oraz prawie ich poprawiania, a także o dobrowolności albo o obowiązku podania danych, a jeżeli taki obowiązek istnieje, o jego podstawie prawnej. Nasz niepokój powinny zatem wzbudzać takie sytuacje, w których firma prowadząca rekrutację nie podaje na swój temat wystarczającej ilości informacji (a zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych powinna to zrobić), lub prosi nas o podanie zbyt wielu danych osobowych, tj. w zakresie wykraczającym poza przepisy Kodeksu pracy.

Artur Jaworski

## **PRZYMUSOWA LICYTACJA LOKALU MIESZKALNEGO PRZEZ WSPÓLNOTĘ MIESZKANIOWĄ**

### **I. Wstęp**

W praktyce życia codziennego często zdarza się, iż jeden z właścicieli lokalu należącego do wspólnoty mieszkaniowej latami zalega z opłatami za czynsz lub uprzykrza życie innym mieszkańcom. Jest to szczególnie uciążliwa sytuacja dla całej wspólnoty mieszkaniowej, która w takiej sytuacji sama może mieć problemy z uiszczaniem swoich zobowiązań lub otrzymaniem dotacji do remontów. Wspólnota mieszkaniowa nie jest jednak bezradna w takich sytuacjach. Najczęstszym sposobem odzyskiwania zobowiązań należnych wspólnotie mieszkaniowej jest uzyskanie nakazu zapłaty i przeprowadzenie egzekucji z ruchomości i nieruchomości należących do dłużnika. Ustawodawca stworzył jednak jeszcze jeden szczególny tryb - przeprowadzenie licytacji lokalu dłużnika - który w wielu przypadkach jest znacznie wygodniejszy dla wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali<sup>1</sup> „jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.”

Wskazać tu należy, iż tak naprawdę powyższy przepis daje szerokie uprawnienia wspólnotie mieszkaniowej w przypadku dwóch typów zachowań tj. dłużnika uchylającego się od płacenia czynszu oraz członka wspólnoty, który swym zachowaniem rażąco uprzykrza życie innym mieszkańcom budynku, często wręcz uniemożliwiając im normalne korzystanie z nieruchomości wspólnych, w tym piwnic czy klatki schodowej. W praktyce najczęściej obie te sytuacje zachodzą jednocześnie w stosunku do jednej osoby, jednak warto

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz. U., Nr 85, poz. 388), dalej u.w.l.

pamiętać, iż spełnienie wyłącznie jednej z powyższych przesłanek będzie wystarczające do uzyskania zgody na przymusową licytację lokalu.

Co jednak najistotniejsze z punktu widzenia wspólnoty mieszkaniowej posiadającej takiego członka, właścicielowi, którego lokal został sprzedany w powyższym trybie, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Oznacza to, iż wspólnota nie musi się obawiać, iż po sprzedaży mieszkania swojego członka, będzie musiała dostarczyć mu nowy lokal, w którym będzie on mógł zamieszkać po usunięciu ze sprzedanego lokalu.

## II. Etap przedsądowy

Aby wspólnota mogła starać się o zezwolenie na sprzedaż lokalu mieszkalnego w trybie licytacji, w pierwszej kolejności musi podjąć stosowną uchwałę upoważniającą zarząd do wytoczenia powództwa, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Koniecznymi elementami takiej uchwały jest wyraźne udzielenie zgody zarządowi na wytoczenie powództwa z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz jednoczesne udzielenie zarządowi pełnomocnictwa do wytoczenia powództwa w imieniu wspólnoty. Jeśli chodzi o tzw. duże wspólnoty, czyli posiadające w swoim zasobie co najmniej 7 lokali, to wystarczające jest, aby za uchwałą zagłosowali właściciele posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Natomiast w tzw. małej wspólnotcie, czyli posiadającej w swoim zasobie mniej niż 7 lokali, koniecznym jest uzyskanie zgody wszystkich współwłaścicieli. Nie wyklucza to jednak możliwości wystąpienia przez właścicieli lokali posiadających co najmniej połowę udziałów w nieruchomości wspólnej do sądu z wnioskiem o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd. Wtedy brak zgody zastąpi prawomocne postanowienie sądu<sup>2</sup>.

Następnym krokiem jest podjęcie próby polubownego zakończenia sporu przez wspólnotę mieszkaniową. Wymóg ten został wprowadzony przez ustawę z dnia 10 września 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wspieraniem polubownych metod rozwiązywania sporów<sup>3</sup>, która zmieniła art. 187 KPC<sup>4</sup>, dodając w § 1 nowy wymóg formalny pozwu tj. podanie informacji czy strony podjęły próbę mediacji lub innego pozasądowego sposobu rozwiązania sporu, a w przypadku gdy takich prób nie podjęto, wyjaśnienie przyczyn ich niepodjęcia. W praktyce do spełnienia tego wymogu wystarczy wysłanie dłużnikowi wezwania do zapłaty, w którym reprezentant wspólnoty w postaci zarządu lub zarządcy zagrozi, iż w przypadku niespłacenia przez dłużnika swojego zobowiązania, sprawa może trafić na drogę postępowania sądowego, a następnie egzekucyjnego. Należy jednak przyznać, iż praktyka sądowa stosowania wspomnianego artykułu przychyliła się do stanowiska, iż nawet niepodjęcie próby polubownego zakończenia sporu przed wdaniem się w spór sądowy nie stanowi przeszkody do rozpoznania sprawy przez sąd, gdyż nie jest to brak formalny uniemożliwiający nadanie sprawie właściwego biegu<sup>5</sup>. W przypadku starania się przez wspólnotę o sprzedaż lokalu swojego członka, który rażąco uprzykrza życie innym mieszkańcom i nie pozwala na normalne korzystanie z innych lokali, czyli w przypadku, gdy podjęcie próby polubownego rozwiązania sporu jest utrudnione lub wręcz niemożliwe, można w pozwie wskazać, iż podjęcie takiej próby jest niemożliwe ze względu na zachowanie członka.

## III. Etap sądowy

Jeżeli wezwanie do zapłaty nie przyniesie oczekiwanych efektów, sprawę należy skierować na drogę sądową poprzez sporządzenie i wysłanie pozwu przeciwko uciążliwemu lokatorowi. W pozwie należy dokładnie opisać sytuację oraz zachowanie dłużnika. Koniecznym również może się okazać powołanie świadków w

<sup>2</sup> A. Doliwa, *Własność lokali*, Warszawa 2015, s. 148.

<sup>3</sup> Dz.U. 2015, poz. 1595.

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (t.j. Dz. U. 2014, poz. 101 z późn. zm.).

<sup>5</sup> J. Kawalek, *Kilka uwag na temat stosowania art. 187 § pkt 3 K.P.C.*, „Palestra” 2016, nr 6, s. 90.

postaci mieszkańców innych lokali w budynku i załączenie innych dowodów wskazujących na rażące wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu. Przydatne w takim wypadku mogą być również notatki sporządzone przez Policję podejmującą interwencje w sprawach uciążliwego lokatora lub wszelkie zapisy dźwięku lub obrazu zająć z jego udziałem. W przypadku osoby długotrwale uchylającej się od płacenia na rzecz wspólnoty opłat czynszowych nie wolno zapomnieć o załączeniu do pozwu dowodów wskazujących na powstałe zadłużenie – zestawienia zaległości, syntetyk itp.

Od pozwu należy uiścić opłatę sądową w wysokości 5% wartości zadłużenia. Problemem, jaki na tym etapie może się pojawić, jest obliczenie wysokości opłaty w sytuacji wnoszenia pozwu przeciwko mieszkańcowi, który nie posiada zadłużenia względem wspólnoty mieszkaniowej, jednak swym zachowaniem nie pozwala na korzystanie z nieruchomości wspólnej innym mieszkańcom. W takich przypadkach zazwyczaj przyjmuje się, że wysokość opłaty stanowi 5% wartości nieruchomości należącej do uciążliwego mieszkańca. Pamiętać jednak należy, iż opłata ta może zostać zwrócona wspólnocie w wyniku skutecznej sprzedaży lokalu. Pod pozwem muszą podpisać się wszystkie osoby uprawnione do reprezentacji wspólnoty.

W trakcie postępowania sądowego ąd właściwie bada tylko spełnienie dwóch przesłanek: powstanie zadłużenia i to czy ma ono charakter długotrwały. Obie przesłanki muszą zostać spełnione jednocześnie. Najwięcej problemów nastęrcza stwierdzenie czy powstałe zadłużenie ma długotrwały charakter. Należy przecież pamiętać, że zobowiązania czynszowe przedawniają się z upływem 3 lat, przez co nie można oczekiwać, iż wspólnota będzie zwlekała z pozwem aż do momentu, w którym zobowiązania właściciela przekroczą wartość posiadanego lokalu. Byłoby to krzywdzące w stosunku do pozostałych członków wspólnoty, którzy w tym okresie ponoszą koszty utrzymania za nielojalnego właściciela<sup>6</sup>. Orzecznictwo skłania się ku uznaniu, iż granicznym terminem, po przekroczeniu którego dług w stosunku do wspólnoty staje się długotrwałym, jest 6-miesięczne opóźnienie z zapłatą opłat czynszowych<sup>7</sup>. Rozumie się przez to również dokonywanie opłat niepełnych lub częściowych. Nie ma przy tym znaczenia sama wysokość zobowiązania. Uważa się, że może ono być nawet relatywnie małej wysokości względem wartości lokalu<sup>8</sup>.

Bardziej problematycznym jest jednak stwierdzenie, kiedy właściciel lokalu wykrocza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym i co za takie zachowanie może zostać uznane. Do takich sytuacji zaliczają się w głównej mierze akty dewastacji mienia wspólnego - w tym klatki schodowej, napaści czy groźby w stosunku do innych współlokatorów, a także przypadki gromadzenia w lokalu wszelkiego rodzaju odpadków wydzielających odór przedostający się do innych mieszkań oraz stwarzających zagrożenie epidemiologiczne<sup>9</sup>. Należy przy tym pamiętać, aby w pozwie możliwie jak najpełniej opisać zachowanie właściciela, a na poparcie powołać stosowne dowody. Wspólnota mieszkaniowa może wystąpić z powództwem o przymusową sprzedaż lokalu zarówno przeciw właścicielowi lokalu samodzielnego i to zarówno w sytuacji, gdy on sam narusza porządek domowy jak i w sytuacji, gdy porządek domowy naruszają osoby lokal zamieszkujące, jak rodzina, bliscy, najemcy, dzierżawcy itp.

Co również istotne na tym etapie sprawy, jeżeli pozwany członek wspólnoty mieszkaniowej będący właścicielem kilku lokali, zalega z opłatami na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a zaległość ta jest długotrwała w rozumieniu art. 16 ust. 1 u.w.l., to przewidziana w tym przepisie sankcja powinna doprowadzić do wyeliminowania pozwanego ze wspólnoty, a zatem objąć wszystkie jego lokale<sup>10</sup>.

---

<sup>6</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 kwietnia 2013 r., sygn. akt VI ACa 992/12.

<sup>7</sup> Tamże.

<sup>8</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2014 r., sygn. akt V CSK 170/13 .

<sup>9</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2013 r., sygn. akt IV CSK 132/13.

<sup>10</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2014 r., sygn. akt V CSK 170/13.

#### **IV. Etap egzekucyjny**

Wynikiem skutecznie przeprowadzonego postępowania sądowego będzie uzyskanie wyroku umożliwiającego wspólnocie sprzedaż lokalu. Na podstawie takiego wyroku, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, należy sporządzić wniosek do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego celem sprzedaży zadłużonego lokalu.

W każdej sprawie komornik musi zwrócić się do biegłego z zakresu szacowania nieruchomości o sporządzenie operatu szacunkowego opisującego stan nieruchomości oraz jej wartość. Koszt sporządzenia operatu leży po stronie wnioskodawcy i jest zależny od wielkości i rodzaju nieruchomości, jej stanu prawnego, dostępności do danych jej dotyczących, poniesionego przy wycenie nakładu pracy przez rzeczoznawcę<sup>11</sup>. Na podstawie takiego operatu komornik dokonuje opisu i oszacowania nieruchomości. Następnie, po uprawomocnieniu się opisu, za zgodą sądu, przystępuje do licytacji, o której terminie zawiadamia strony oraz podaje do informacji publicznej.

W pierwszym terminie licytacji wartość wywoławcza, od której licytacja się rozpoczyna, to 3/4 wartości nieruchomości oznaczona w operacie. W przypadku braku chętnych do kupna nieruchomości w pierwszym terminie, na wniosek wierzyciela wyznaczany jest drugi termin, w którym wartość wywoławcza to 2/3 wartości nieruchomości. Licytację wygrywa podmiot, który zaoferuje chęć zakupu nieruchomości po cenie najwyższej ze wszystkich oferentów<sup>12</sup>.

W konsekwencji, jeśli uda się taki lokal sprzedać powyżej wartości zobowiązania, wspólnota winna odzyskać wszystkie koszty postępowań, które poniosła, a nadwyżka zostanie przekazana byłemu lokatorowi.

#### **V. Wnioski końcowe**

Jak zostało wskazane powyżej wspólnota mieszkaniowa która posiada uciążliwego i długotrwale zalegającego z opłatami lokatora nie jest wobec niego bezsilna. Ma prawo żądać przymusowej sprzedaży lokalu mieszkalnego będącego w jej zasobach. Stanowi to silną broń na takie osoby, szczególnie iż praktycznie w każdej wspólnocie zdarzają się właściciele, którzy z tych czy innych przyczyn są dla wspólnoty problematyczni.

W ostatnim czasie obserwuje się duży wzrost stosowania tej instytucji prawa, a wręcz należy się spodziewać, iż będzie ona stosowana jeszcze chętniej, szczególnie z uwagi na fakt braku konieczności dostarczania dłużnikowi lokalu zastępczego.

Ochrona interesu samej wspólnoty mieszkaniowej, jak i poszczególnych jej członków, winna usprawnić eliminowanie z jej grona nielojalnych bądź uciążliwych właścicieli lokali. Należy przy tym pamiętać, iż jest to „przykład najdalej idącej ingerencji wspólnoty mieszkaniowej w prawo własności lokalu. Powinno to skłaniać wspólnotę mieszkaniową do korzystania z tego środka ochrony w ostateczności, gdy perswazyjne i łagodniejsze środki prawne nie odnoszą pożądanego skutku”<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> Na temat zasad oraz standardów sporządzania operatu szacunkowego czytaj w uchwale Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 5/03/2012 z marca 2012 r. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

<sup>12</sup> P. Biezuński, M. Biezuński, *Egzekucja z nieruchomości. Zagadnienia teorii i praktyki*, Warszawa 2010, s. 73.

<sup>13</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 18 października 2013 r., sygn. akt I ACa 517/13.



## **INFORMACJA O BIEŻĄCEJ DZIAŁALNOŚCI FUNDACJI TOGATUS PRO BONO**

2 stycznia 2017 r. Fundacja Togatus PRO BONO rozpoczęła realizację zadania publicznego pod nazwą „udzielanie nieodpłatnej pomocy prawnej” w ramach Ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 roku o nieodpłatnej pomocy prawnej oraz edukacji prawnej (t.j. Dz. U. 2016, poz. 1817). W pierwszych miesiącach funkcjonowania punktów nieodpłatnej pomocy prawnej na terenie całego kraju, adwokaci i radcowie prawni, prowadzący doradztwo z ramienia Fundacji, udzielili ponad 1000 porad prawnych.

Podstawowe problemy, z którymi zgłaszali się zainteresowani, dotyczyły kwestii pozbawienia władzy rodzicielskiej, alimentów, podziału majątku, spraw spadkowych oraz zaległości kredytowych. Prawnicy prowadzący doradztwo najczęściej udzielali informacji o obowiązującym stanie prawnym, o tym jak rozwiązać daną kwestię, jakkolwiek zdarzały się sytuacje, że pomagali również wypełnić wnioski czy sporządzić np. projekt pozwu o alimenty. W punktach nieodpłatnej pomocy prawnej prowadzonych przez Fundację, najczęściej pojawiały się osoby korzystające ze świadczeń pomocy społecznej i osoby powyżej 65. roku życia.

Fundacja w miesiącu styczniu rozpoczęła również realizację projektu dotyczącego konwersacji i prelekcji edukacyjnych z zakresu rudymen tarnej wiedzy prawnej dla uczniów szkół średnich. Zajęcia zostały przeprowadzone w Gdyni, w Sierpcu, w Piotrkowie Trybunalskim, a także w placówkach edukacyjnych powiatów: drawskiego, krapkowickiego, augustowskiego, powiatu brodnickiego, iławskiego, krotoszyńskiego oraz sulęcińskiego. Tematyka wystąpień dotyczyła problematyki naruszenia dóbr osobistych w Internecie. W trakcie prowadzonych warsztatów omawiane były obligatoryjne elementy pisma procesowego na przykładzie pozwu o naruszenie dóbr osobistych. Młodzież chętnie i aktywnie uczestniczyła w zajęciach, zadawała pytania i starała się odpowiadać na stawiane przez prowadzących pytania. Największe zainteresowanie wśród młodych słuchaczy wzbudziła niewątpliwie tematyka naruszenia dóbr osobistych w Internecie na przykładzie portalu społecznościowego Facebook. Nie brakowało również pytań o zawody radcy prawnego i adwokata, wzajemne różnice pomiędzy tymi zawodami oraz czas trwania poszczególnych aplikacji.

## **PUNKTY NIEODPŁATNEJ POMOCY PRAWNEJ**

Województwo Dolnośląskie – powiaty: Wrocławski, Polkowicki.

Województwo Kujawsko-Pomorskie – powiaty: Aleksandrowski, Grudziądzki, Tucholski, Brodnicki, Żniński, miasto Toruń, miasto Grudziądz.

Województwo Lubuskie – powiaty: Strzelecko-Drezdenecki, Słubicki, Sulęciński,

Województwo Łódzkie – powiaty: Łowicki, Radomszczański, miasto Piotrków Trybunalski.

Województwo Mazowieckie – powiaty: Pruszkowski, Makowski, Węgrowski, Sierpecki, Płoński, Żyrardowski, Legionowski, Garwoliński, Grójecki, Zwoleński, Miński, Ciechanowski, miasto Siedlce.

Województwo Opolskie – powiat: Głubczycki, Krapkowicki, Opolski.

Województwo Podkarpackie – powiaty: Rzeszowski, Jasielski.

Województwo Podlaskie – powiaty: Augustowski, Sejneński, Siemiatycki, Białostocki.

Województwo Pomorskie – powiat Chojnicki, miasto Gdynia.

Województwo Śląskie – powiaty: Zawierciański, Wodzisławski.

Województwo Świętokrzyskie – powiaty: Opatowski, Ostrowiecki.

Województwo Warmińsko-Mazurskie – powiaty: Bartoszycki, Giżycki, Iławski, Nidzicki, Mrągowski, Olecki, miasto Olsztyn.

Województwo Wielkopolskie – powiat Krotoszyński, Pilski, Chodzieski, Ostrowski.

Województwo Zachodniopomorskie – powiaty: Goleniowski, Wałecki, Pyrzycki, Drawski, miasto Świnoujście.

Adresy punktów, w których świadczona jest nieodpłatna pomoc prawna  
znajdą Państwo na stronie Fundacji Togatus PRO BONO [www.fundacja.togatus.pl](http://www.fundacja.togatus.pl)

Wydawca: Fundacja Togatus PRO BONO, ul. Warmińska 7/1, 10-544 Olsztyn.