

Wspólnota nie zlicytuje niewyodrębnionego lokalu.

Wspólnota mieszkaniowa może zlicytować w trybie art. 16 ustawy o własności lokali tylko wyodrębnione lokale mieszkalne, nie może zlicytować niewyodrębnionego lokalu, gdyż art. 16 ustawy nie upoważnia do ustanowienia odrębnej własności tych lokali – uznał Sąd Najwyższy.

Artykuł 16 ustawy o własności lokali (uwl) stanowi, że jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych 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. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Zatem art. 16 uwl umożliwia wspólnocie mieszkaniowej walkę z uciążliwymi sąsiadami, którzy przez swoje zachowanie nie zasługują na miano członka wspólnoty mieszkaniowej oraz umożliwia uzdrowienie sytuacji we wspólnocie mieszkaniowej.

W przedmiotowej sprawie wspólnota mieszkaniowa starała się pozbyć uciążliwych lokatorów niewyodrębnionych lokali należących do gminy, którzy awanturowali się i dewastowali klatkę schodową. W stosunku do tych lokatorów doszło wprawdzie do orzeczenia eksmisji, jednak nie można ich było wykonać, bo trzeba było dostarczyć tym osobom lokal socjalny, a gmina deklarowała, że takich wolnych lokali nie posiada.

Więcej w nr.11/2009 „Administradora”