

Zmiana wysokości udziału właściciela lokalu mieszkalnego w nieruchomości wspólnej uchwałą podjętą większością głosów właścicieli lokali SK 37/26

7.5.2026 - Mariola Dawidek | Trybunał Konstytucyjny

Podmiot inicjujący postępowanie: J. B-K.

Skarga konstytucyjna o zbadanie zgodności:

1) art. 22 ust. 3 pkt 5 oraz art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, ze zm.) w zakresie, w jakim „dopuszcza zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej większością głosów właścicieli lokali - bez zgody wszystkich właścicieli, których prawo własności jest uszczuplane”,

z art. 21 ust. 1 i 2, art. 64 ust. 1 i 2 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a także z art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności sporządzonego w Paryżu dnia 20 marca 1952 r. (Dz. U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175, ze zm.; dalej: Protokół),

ewentualnie:

2) o stwierdzenie „częściowej niekonstytucyjności poprzez usunięcie z art. 22 ust. 3 pkt 5 (...) zwrotu «oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego» jako niezgodnej z art. 21 ust. 1 i 2, art. 64 ust. 1 i 2 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, a także z art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji (...) - tak aby czynność ta była dopuszczalna tylko w trybie odrębnych przepisów dotyczących rozporządzania udziałami we współwłasności nieruchomości”,

ewentualnie:

3) o stwierdzenie, że art. 22 ust. 3 pkt 5 oraz art. 23 ust 2 ustawy, o której mowa w punkcie pierwszym są niezgodne z art. 21 ust. 1 i 2, art. 64 ust. 1 i 2 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji, a także z art. 1 Protokołu nr do Konwencji.

<https://trybunal.gov.pl/sprawy-w-trybunale/art/zmiana-wysokosci-udzialu-wlasciciela-lokalu-mieszkalnego-w-nieruchomosci-wspolnej-uchwala-podjeta-wiekszoscia-glosow-wlascicieli-lokali>