

Nowelizacja ustawy o własności lokali

Zakres przedmiotowy

Jeśli idzie o ujęcie przedmiotu normowanej ustawą z 24.6.1994 r. własności, to jej zakresem objęto także pomieszczenia położone w granicach nieruchomości gruntowej, ale leżące poza budynkiem, a zatem takie, które do nieruchomości lokalowej bezpośrednio nie przylegają (art. 2 ust. 4). Podano przykłady takich pomieszczeń zw. przynależnymi, jak: piwnice, strychy, komórki, garaże. Wyraźnie też zadekretowano ich, budzący dotąd kontrowersje, prawnorzeczowy status; pomieszczenia przynależne są częściami składowymi nieruchomości lokalowej, z konsekwencjami zatem wynikającymi z art. 47 § 1 KC. Zmianę powyższą, naszym zdaniem trafną, wg jej projektodawców uzasadnia fakt, że właściciele lokali nie mieli dotychczas możliwości wyłącznego korzystania z takich pomieszczeń na prawach właściciela, choć pomieszczenia znajdujące się poza budynkiem, w którym wyodrębniono lokale, były w praktyce niezbędne do korzystania z tych lokali. Adekwatnie do powyższej zmiany określono stosunek, z którego wynika wysokość udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej. Udział ów liczy się obecnie porównując powierzchnię użytkową danego lokalu i jego pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. W konfrontacji z dotychczasowym stanem prawnym w art. 3 ust. 3 zd.1 *in fine* skreślono słowa „znajdującymi się w budynku”, co jest logicznym następstwem takiej, a nie innej konstrukcji nieruchomości lokalowej i jej części składowych.

Precyzyjne obliczenie wysokości udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej ma doniosłe znaczenie w kwestii ich praw i obowiązków. W stosunku do udziałów właściciele lokali partycypują wszak w przychodach z nieruchomości wspólnej oraz wydatkach i ciężarach związanych z jej utrzymaniem. Naprzeciw tym potrzebom, a także w celu wyeliminowania pojawiających się w praktyce trudności z ustalaniem, które pomieszczenia przynależą do danego lokalu, które zaś wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, wprowadzono do art. 2 ustępy 5 i 6, zgodnie z którymi elementem niezbędnym w procedurze ustanawiania odrębnej własności lokalu jest dołączenie do umowy albo jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości, bądź orzeczenia sądu znoszącego współwłasność: dokumentacji technicznej zawierającej rzut kondygnacji budynku, na której znajduje się lokal i pomieszczenia do niego przynależne. Jeśli pomieszczenia przynależne znajdują się poza budynkiem mieszkalnym, do aktu ustanowienia odrębnej własności lokalu dołącza się wyrys z operatu ewidencyjnego (art. 2 ust. 5). Ust. 6 art. 2 reguluje sytuację, gdy dany budynek nie ma stosownej technicznej dokumentacji. Wówczas wspomniany rzut kondygnacji budynku jest dokonywany stosownie do wymagań w tym względzie prawa budowlanego, na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, chyba że strony umowy postanowią inaczej rozłożyć koszty tej operacji.

W dalszym ciągu sprawie obliczania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej poświęcono zmieniony ust. 6 i zupełnie nowy ust. 7 w art. 3 WłLokU. Zmiana ust. 6 ma charakter poprawnościowy; dopisano w nim precyzyjniej, że wysokość udziału, w wypadku gdy wyodrębnia się własność wszystkich lokali w budynku w trybie umowy z właścicielem budynku (gruntu), ma obowiązek określić w tejże umowie dotychczasowy właściciel. Nowy ust. 7 art. 3 WłLokU określa tryb postępowania przy ustalaniu wysokości udziałów dla wyodrębnianych kolejnych lokali w zależności od sposobu ustalania udziału przy wyodrębnianiu pierwszego lokalu.

Współwłasność nieruchomości wspólnej

Grunt, na którym stoi budynek, w którym wyodrębniono następnie nieruchomości lokalowe, a także części budynku i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich właścicieli lokali, stanowią przedmiot ich³ współwłasności. Współwłasności tejże przypisano cechę przymusowości⁴. Jej istota zawiera się w dwu następujących regulacjach:

- po pierwsze, udział we współwłasności jest prawem związanym z własnością lokalu⁵,
- po wtóre, nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokalu (art. 3 ust. 1).

Zakres przymusowości omawianej współwłasności, jeśli idzie o jej drugą ww. cechę, precyzuje art. 5 WłLokU. Przepis ten określa warunki dopuszczalności zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej poprzez jej podział fizyczny. W dotychczasowym stanie prawnym podział nieruchomości wspólnej był dopuszczalny tylko wówczas, gdy powierzchnia gruntu zabudowanego budynkiem była większa niż powierzchnia niezbędna do korzystania z niego. Obecnie, zgodnie z dodanym do art. 5 ust. 2, podziału objętej wspólnością nieruchomości gruntowej dokonać można także w sytuacji, gdy grunt jest zabudowany więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym, a przynajmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokalu. Zniesienie współwłasności polega wówczas na wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości dwóch lub więcej zabudowanych działek budowlanych. Dopuszczenie takiej możliwości zniesienia współwłasności gruntu należy ocenić pozytywnie. Przede wszystkim dlatego, że może to mieć niebagatelne znaczenie dla usprawnienia zarządzania nieruchomością wspólną w tym sensie, że daje podstawę ograniczania liczby członków wspólnot mieszkaniowych. W mniejszym gronie, wszak wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli wchodzących w skład określonej nieruchomości gruntowej, łatwiej osiągnąć porozumienie w istotnych sprawach zarządu nieruchomością wspólną⁶.

Status wspólnoty mieszkaniowej

Sam status wspólnoty mieszkaniowej pozostał niezmieniony. Nie został zwłaszcza zaakceptowany postulat biorących aktywny udział w pracach nad projektem ustawy *lobbies*, by wyraźnie przyznać

wspólnocie osobowość prawną⁷. Pozostaje zatem dalej uważać, że wspólnota mieszkaniowa to węzeł organizacyjny, powstający *ex lege* i łączący właścicieli lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości gruntowej. Obejmuje ona ogół właścicieli wyodrębnionych nieruchomości lokalowych oraz dotychczasowego właściciela wyłącznego, ze względu na należące do niego, a jeszcze nie wyodrębnione i nie zbyte samodzielne lokale znajdujące się w budynku. Żaden przepis ustawy nie nazywa wspólnoty mieszkaniowej osobą prawną, co dla uznania za taką, wg koncepcji normatywnego typu regulacji, jest warunkiem *sine qua non*. Ma ona jednak zdolność prawną oraz zdolność sądową (art. 6 zd.2), a jak podnosi się w literaturze, „zdolność prawną wiedzie zawsze do osobowości prawnej”⁸. Powszechnie przyjmuje się stanowisko kompromisowe uznając, że wspólnota mieszkaniowa jest tzw. ułomną osobą prawną. Twór ten, pod postacią jednostki organizacyjnej mającej własne organy (zarząd i zgromadzenie ogólne właścicieli) i swój majątek (art. 15 WłLokU), ponoszący nieograniczoną odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej (art. 17), ma służyć usprawnieniu zarządzania⁹. W takim kontekście wątpliwości budzi wprowadzenie przez analizowaną nowelę do konstrukcji samej wspólnoty, a więc i do systemu zarządzania nieruchomością wspólną, instytucji pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2 (zob. niżej).

Zarząd nieruchomością wspólną

Marcowa nowelizacja ustawy o własności lokali wprowadziła także (a właściwie, patrząc na stosunek objętościowy materii dotyczącej zarządu i dotyczącej innych zagadnień w ustawie nowelizującej, należałoby powiedzieć, że nade wszystko) liczne zmiany w zakresie regulacji dotyczącej zarządu nieruchomością wspólną. Zmiany te - mimo swej liczebności - nie modyfikują jednak w sposób istotny dotychczasowego stanu prawnego. Nie nadają odmiennego kształtu zastosowanym pierwotnie konstrukcjom prawnym, starając się raczej je uszczegółowić i uczynić je bardziej funkcjonalnymi. Uwzględniono w tym zakresie liczne uwagi, jeśli chodzi o stosowanie w praktyce poszczególnych zapisów ustawowych.

Ustawa z 16.3.2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali nie przekreśla dotychczasowej zasady wyrażonej w art. 18, iż właściciele nieruchomości lokalowych mogą samodzielnie - bądź w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, bądź w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego - kształtować sposób zarządu nieruchomością wspólną oraz że mogą raz ukształtowany sposób zarządu swobodnie zmieniać. W art. 18 ust. 2a ustawy doprecyzowano jedynie, że zmiana taka następować może także - nie, jak to wynikało z dotychczasowego brzmienia przepisu, na podstawie uchwały właścicieli lokali mającej formę aktu notarialnego, ale - na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza, co bardziej odpowiada regulacjom ustawy Prawo o notariacie. Utrzymana została także dotychczasowa zasada, że regulacja ustawowa dotycząca zarządzania nieruchomością wspólną będzie miała zastosowanie

jedynie w wypadku, gdyby właściciele sami niczego w tej materii nie postanowili. Więcej znaczące zmiany wprowadzone natomiast zostały do ustawowego modelu zarządu.

Pierwsza z takich zmian dotyczy kryteriów rozróżniania tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych od tzw. wspólnot małych, co rzutuje z kolei bezpośrednio na to, jakie reguły zarządu będą miały zastosowanie w konkretnej wspólnocie. Podobnie jak dotychczas przesądza o powyższym kryterium ilościowe - tj. ogólna liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, a należących do dotychczasowego właściciela nieruchomości - niemniej jednak, ustawodawca omawianą nowelą obniżył próg, który decyduje o zakwalifikowaniu danej wspólnoty jako dużej, z dziesięciu do siedmiu lokali w budynku. Obecnie zatem, zgodnie z art. 20 WłLokU, jeżeli w danym budynku znajduje się co najmniej osiem nieruchomości lokalowych, a ich właściciele nie określili umownie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, należy wówczas stosować wprost przepisy WłLokU o sprawowaniu zarządu przez wspólnoty duże.

Ustawodawca tym samym ograniczył zakres zastosowania przepisów KC i KPC o zarządzie rzeczą wspólną - opartych na konstrukcji zarządu bezpośredniego - jako zapewniających sprawne zarządzanie jedynie wspólnotami obejmującymi tylko kilku właścicieli lokali. Z chwilą wejścia w życie omawianej noweli powstające wspólnoty będą oceniane według powyższego zmienionego już kryterium. Nie bardzo zaś jest jasne, czy od tego dnia powstałe wcześniej wspólnoty liczące od ośmiu do dziesięciu lokali (a więc małe w rozumieniu dotychczasowych przepisów) mogą działać na podstawie dotychczasowych zasad, czy też powinny - zgodnie z regulacją właściwą dla wspólnot dużych - wybrać zarząd, który będzie za właścicieli podejmował wszelkie czynności dotyczące nieruchomości wspólnej. Kwestii tej nie rozstrzygają przepisy ustawy nowelizującej. Wydaje się jednak, że zastosowanie znajdzie tu zasada bezpośredniego stosowania ustawy nowej, która zakłada, że do oceny skutków prawnych zdarzeń powstałych wcześniej - od momentu wejścia w życie nowego przepisu stosuje się właśnie ten przepis. Tym samym od momentu wejścia w życie omawianej noweli, a w szczególności omawianego przepisu, na członkach dotychczasowych wspólnot małych, które stały się w świetle zmienionych przepisów wspólnotami dużymi, spoczywa obowiązek dokonania wyboru zarządu, o ile oczywiście nie dokonają określenia zasad zarządu umownego.

Wobec wspólnot dużych, przy których pojawia się konieczność powołania zarządu, nowela wyraźnie rozstrzyga kwestię istotną dla praktyki, a mianowicie określa krąg podmiotów, które mogą stać się członkami zarządu. Art. 20 ust. 1 zd. 2 WłLokU stwierdza ostatecznie, iż „członkami zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona”. Tym samym możliwości stania się członkiem zarządu pozbawione zostały osoby prawne, co jest w pełni zrozumiałe i zasadne, gdyż zapewnia sprawniejsze funkcjonowanie zarządu, uwalniając od konieczności dodatkowego badania w każdej sytuacji, czy działania poszczególnych osób

reprezentujących daną osobę prawną rzeczywiście w danym wypadku mieszczą się w ramach tej reprezentacji i czy w związku z tym są ważne i skuteczne. Osoby prawne mogą natomiast sprawować zarząd daną nieruchomością wspólną w charakterze zarządcy, o którym mowa w art. 18 ust. 1 WłLokU. W takiej sytuacji zarządca poddany jest podobnym rygorom co zarząd, ustawa bowiem mówi łącznie i o zarządzie, i o zarządcy.

Nowela modyfikuje także regulację dotyczącą zakresu czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną i czynności przekraczających ten zarząd. Przede wszystkim wzbogacony został zawarty w art. 22 ust. 3 WłLokU przykładowy katalog tych czynności. I tak jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu przewidziano:

- nabycie nieruchomości (podpunkt 6a),
- udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych (podpunkt 9),
- określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej (podpunkt 10).

Ponadto z zakresu (katalogu) tych czynności wyłączono - dotychczas występującą jako samodzielna i wymienioną w art. 22 ust. 3 podpunkcie 8 WłLokU - czynność polegającą na udzielaniu zarządowi pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Obecnie kwestia ta regulowana jest w art. 22 ust. 2 WłLokU, który stwierdza, że czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu wymaga uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Zmiana ta zasługuje na akceptację. Pełnomocnictwo, o którym tu mowa - pomijając już kwestię zasadności zastosowania przez ustawodawcę tej konstrukcji odbiegającej od uregulowań dotyczących innych jednostek organizacyjnych określanych jako „ułamne osoby prawne”, a w szczególności regulacji dotyczącej spółki jawnej, gdzie nie pojawia się konstrukcja pełnomocnictwa¹⁰ - jest bowiem czynnością zawsze związaną z inną, konkretną, rozpatrywaną właśnie przez właścicieli lokali czynnością, która ma być dokonana w imieniu wspólnoty.

Nowelizacja WłLokU modyfikuje także zasady podejmowania uchwał przez właścicieli lokali. Do tej pory uchwały podejmowane były przez właścicieli większością głosów liczoną według wielkości udziałów. W umowie lub uchwale właściciele mogli jednak postanowić, że w określonych sprawach na każdego z nich przypada jeden głos niezależnie od wielkości posiadanych udziałów. Taka regulacja - o ile właściciele nie skorzystali z przysługujących im, powołanych właśnie

uprawnień - okazywała się niejednokrotnie „nieprzystająca” do wielu sytuacji. Wspomnieć należy zwłaszcza o tej - częstej w praktyce - gdy w danej wspólnotcie jeden podmiot (np. Skarb Państwa lub gmina) skupiał w swoim ręku większość udziałów i miał realną możliwość samodzielnego wpływania na zarząd nieruchomością wspólną (najczęściej wbrew woli właścicieli mniejszościowych), a także o tej, gdy - wskutek pewnych nieprawidłowości w ustalaniu wielkości udziałów - suma wszystkich udziałów nie jest równa jedności. Aby uniknąć negatywnych konsekwencji wspomnianych wyżej sytuacji, w art. 23 WłLokU dodano ust. 2a mówiący, że w przedstawionych wyżej okolicznościach możliwe jest wprowadzenie głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, jeżeli zażądają tego właściciele posiadający łącznie co najmniej jedną piątą udziałów w nieruchomości wspólnej.

Nowela rozszerza także krąg podmiotów uprawnionych do **ż**ądania ustanowienia przez **s**ąd zarządcy przymusowego. Do tej pory - zgodnie z art. 26 WłLokU. - mógł z takim żądaniem wystąpić każdy właściciel lokalu. Obecnie dodany ust. 2 stwierdza, że jeżeli w terminie dwóch lat od dnia wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych oraz niewyodrębnionych jest większa niż siedem, właściciele lokali nie dokonają wyboru zarządu ani nie powierzą zarządu nieruchomością wspólną w umowie zawartej w formie aktu notarialnego, to ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd może **ż**ądać także dotychczasowy zarządca nieruchomości, który sprawował zarząd nieruchomością w dniu, w którym wyodrębniono własność pierwszego lokalu, i kontynuował zarząd tą nieruchomością przez okres co najmniej dwóch lat. Przepis ten będzie dotyczył w praktyce przede wszystkim państwowych i samorządowych jednostek organizacyjnych, które z chwilą wejścia w życie ustawy o własności lokali stały się zarządcami należących do nich wcześniej nieruchomości.

Nowela porusza także problematykę obowiązków **z**arządu i **z**arządcy doprecyzowując ją (art. 29 ust. 1 i art. 30 WłLokU) i rozbudowując (art. 29 ust. 1b-e, art. 32a). Spośród nowych obowiązków w zakresie zarządu nieruchomością wspólną wspomnieć należy o tym, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 WłLokU, są obowiązani:

- sporządzić protokół przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego) w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, przechowywać dokumentację techniczną budynku oraz prowadzić i aktualizować spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 29 ust. 1b),
- podjąć czynności zmierzające do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji (art. 29 ust.1c),
- przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych, umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych, oraz w sprawie udzielenia zarządowi lub zarządcy pełnomocnictwa do

wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej - jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych (art. 32a WłLokU).

Nowe obowiązki mają więc charakter przede wszystkim techniczno-administracyjny i zmierzają do usprawnienia i uporządkowania zwłaszcza tych kwestii związanych z zarządem, które dotyczą różnorodnej dokumentacji. Mają one jednak na celu - na co wskazuje obowiązek przewidziany w ostatnim podpunkcie - poprawę przestrzennego funkcjonowania wspólnoty.

Przypisy:

¹ Zob. ustawa o własności lokali: Dz.U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388; zmiany: Dz.U. z 1997 r. Nr 106, poz. 682, Dz.U. z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 29, poz. 355.

² Nowela weszła w życie 19.5.2000 r., poza ust. 2 art. 26, który będzie obowiązywał od 19.10.2000 r.

³ Nie należy zapominać o tzw. dotychczasowym właścicielu, jeśli w danym budynku nie zostały wyodrębnione, jako nieruchomości, wszystkie samodzielne lokale. Ma on względem niewyodrębnionych lokali i nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych (art. 4 ust. 1); jest zatem członkiem wspólnoty mieszkaniowej i ma stosowny udział w nieruchomości wspólnej.

⁴ Zob. E. Gniewek, Nieruchomość wspólna wg ustawy o własności lokali, KPP Nr 2/1995, s. 180.

⁵ Prawo związane tj. takie, które nabyć można tylko wtedy, gdy równocześnie lub poprzednio nabyło się pewne prawo, i które też tak długo przysługuje uprawnionemu, dopóki przysługuje mu to inne, główne prawo; np. służebność gruntowa i własność nieruchomości władnącej.

⁶ Takie rozwiązanie postulowano w literaturze zaraz po wejściu w życie ustawy o własności lokali; por. E. Gniewek, Wspólnota mieszkaniowa wg ustawy o własności lokali, „Rejent” Nr 1/1995, s. 37.

⁷ Art. 6 w brzmieniu proponowanym przez Stowarzyszenie „Wspólnota Mieszkaniowa” na forum podkomisji sejmowej: 1. W nieruchomości, w której własność lokali, pomieszczeń bądź części pomieszczeń wyodrębniono na rzecz dwu lub większej liczby osób, powstaje z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa. 2. Wspólnota mieszkaniowa jest zrzeszeniem właścicieli lokali mającym na celu zarządzanie nieruchomością wspólną. 3. Wspólnota mieszkaniowa ma osobowość prawną. 4. Wspólnota mieszkaniowa nie jest następcą prawnym poprzednich zarządców nieruchomości.

⁸ A. Stelmachowski, Zarys teorii prawa cywilnego. Warszawa, 1998, s. 155.

⁹ Tak E. Gniewek, op. cit., s. 35

¹⁰ Zarząd i zebranie właścicieli lokali są wszak organami jednostki organizacyjnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa. Wykonują one swoje funkcje przewidziane w normach ustrojowych i na podstawie tych norm. Zarząd działa w imieniu wspólnoty i reprezentuje wspólnotę, bo do tego został powołany przez ustawę, wydaje się więc, że nie ma potrzeby dodatkowego uzyskiwania pełnomocnictwa udzielanego przez zebranie właścicieli lokali, tym bardziej że konstrukcja pełnomocnictwa zakłada istnienie dwóch odrębnych podmiotów, tu zaś mamy do czynienia z dwoma organami jednej jednostki organizacyjnej. Pełnomocnictwo takie miałyby rację bytu jedynie w wypadku powierzenia zarządu nieruchomością wspólną odrębnemu podmiotowi.