

# Wspólnota mieszkaniowa według Ustawy o własności lokali

## 1. Czym jest wspólnota mieszkaniowa?

Zgodnie z definicją zawartą art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2000 r., numer 80, pozycja 903) wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Aby dobrze zrozumieć tę definicję należy odpowiedzieć na pytanie, o jakie lokale tu chodzi. Członkiem wspólnoty może być nie tylko właściciel lokalu mieszkalnego. Na gruncie ustawy o własności lokali dopuszczalne jest także wyodrębnienie i ustanowienie odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkanie. Idąc tym tropem należy stwierdzić, że właściciel np. garażu czy sklepu spożywczego, znajdujących się w obrębie budynku, w którym wyodrębniono własność lokalu, jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej.

Ze względu na swój charakter wspólnota mieszkaniowa jest w literaturze porównywana do spółki jawnej, unormowanej obecnie w Kodeksie spółek handlowych. Porównanie to ma jedynie na celu zobrazowanie pewnych prawidłowości rządzących funkcjonowaniem wspólnoty, nie można w żadnej mierze utożsamiać tych dwóch tworów. Wspólnota mieszkaniowa jest organizacją powołaną przez ustawę w celu umożliwienia prawidłowego funkcjonowania właścicieli lokali w ramach jednego budynku, położonego na tym samym gruncie. Wspólnota mieszkaniowa istnieje z mocy prawa, nie można zlikwidować jej w drodze umowy lub innej czynności prawnej.

## 2. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej

Powstanie wspólnoty mieszkaniowej datuje się na moment wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na podmiot inny niż dotychczasowy właściciel nieruchomości gruntowej. W literaturze podkreśla się, że właściciel nieruchomości, który w drodze jednostronnej czynności prawnej wyodrębnił dla siebie lokal znajdujący się w budynku położonym na tej nieruchomości, nie stanowi sam ze sobą wspólnoty mieszkaniowej. Przyjęcie przeciwnego zapatrywania kłóciłoby się z funkcją, dla pełnienia której wspólnota została przewidziana przez ustawodawcę.

Reasumując, wspólnota mieszkaniowa powstaje z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu, pod warunkiem, że jego właścicielem jest inna osoba niż dotychczasowy właściciel nieruchomości. Ten ostatni nie zmienia się we właściciela lokalu, jest on współwłaścicielem nieruchomości a zarazem ma wyłączność na korzystanie z części składowej nieruchomości, jaką jest niewyodrębniona część budynku. Z technicznego punktu widzenia ta pozostała część nieruchomości może stanowić kilka lokali samodzielnych (definicja samodzielnego lokalu została podana w art. 2 ust. 2 ustawy), prawnie jest to jednak jeden lokal niewyodrębniony. Z mocy art. 4 ust. 1 ustawy, właściciel niewyodrębnionego lokalu ma takie same prawa co do tego lokalu jak i co do nieruchomości wspólnej, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych.

Ustanowienia odrębnej własności lokalu można dokonać w drodze umowy, jednostronnej czynności prawnej oraz orzeczenia sądowego. Umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mogą zawrzeć albo współwłaściciele nieruchomości, albo właściciel nieruchomości i nabywca lokalu. W tej sytuacji zawsze dojdzie do powstania wspólnoty mieszkaniowej, gdyż w ramach jednego budynku zaistnieją dwa podmioty, z których przynajmniej jeden będzie właścicielem lokalu. Umowa dla swej ważności wymaga

formy aktu notarialnego, warunkiem zaś powstania odrębnej własności lokalu, obok umowy, będzie dokonanie wpisu do księgi wieczystej. Dopiero wpis spowoduje powstanie odrębnej własności lokalu, tym samym powstanie wspólnoty mieszkaniowej. W drodze jednostronnej czynności prawnej można ustanowić odrębną własność lokalu dla siebie (art. 10 ustawy). Zgodnie z poglądem przytoczonym wyżej, przez ten akt wspólnota mieszkaniowa nie powstanie, pomimo że wyodrębniono lokal mieszkalny. Stanie się tak z tego powodu, że lokal i pozostała część nieruchomości są nadal własnością tego samego podmiotu. Dopiero zbycie wyodrębnionego lokalu na rzecz osoby trzeciej spowoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej. Wyodrębnienie własności lokalu może nastąpić także na mocy orzeczenia sądu, znoszącego współwłasność nieruchomości. Z chwilą ujawnienia stanu prawnego wykreowanego orzeczeniem sądu, w księdze wieczystej powstaje odrębna własność lokalu. Jako że nie można być współwłaścicielem samym ze sobą, orzeczenie o zniesieniu współwłasności ze swej istoty dotyczy przynajmniej dwóch podmiotów. Pozwala to wnioskować, że także w tym przypadku zawsze dojdzie do powstania wspólnoty mieszkaniowej z chwilą powstania odrębnej własności lokalu.

### 3. Funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej

Z chwilą wyodrębnienia własności lokalu w budynku z mocy prawa powstaje współwłasność nieruchomości, na której wystawiono budynek. Właścicielowi każdego lokalu przysługuje udział we współwłasności tej nieruchomości. Udział ten jest prawem związanym z własnością lokalu, co oznacza, że nie może być bez lokalu zbyty. Dopóki trwa odrębna własność lokali nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej. Jest to zatem współwłasność przymusowa. Zgodnie z ustawową definicją (art. 3 ust. 2) nieruchomością wspólną jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wielkość udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej oblicza się dzieląc powierzchnię użytkową lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi (m.in. piwnica, strych, komórka, garaż) przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do niej przynależnymi.

Powyższe wprowadzenie miało na celu unaocznienie konieczności rozwiązania problemu, jaki rodzi przyjęcie konstrukcji współwłasności przymusowej. Otóż pojawia się kwestia należytego zarządu tą nieruchomością, reprezentowania właścicieli lokali wobec osób trzecich w sprawach tej nieruchomości, regulowania stosunków powstałych pomiędzy właścicielami na tle korzystania z nieruchomości wspólnej itp. Wygodnym instrumentem służącym do rozwiązania powyższych problemów było wykreowanie wspólnoty mieszkaniowej. W celu umożliwienia działania wspólnocie ustawodawca przyznał jej tzw. ułomną osobowość prawną, stanowiąc, iż wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Nie zdecydowano się przyznać wspólnocie mieszkaniowej osobowości prawnej, podobnie jak nie przyznano jej osobowemu spółkom handlowym w Kodeksie spółek handlowych. Pomimo tego wspólnota może być podmiotem praw i obowiązków. Może wchodzić w stosunki prawne z innymi podmiotami (np. kupno materiałów potrzebnych do wykonania ogrodzenia nieruchomości wspólnej), jak i z jej członkami (np. zawarcie umowy o wykonywanie drobnych napraw pomiędzy wspólnotą i jednym z właścicieli lokali). Także przed sądem może występować wspólnota mieszkaniowa w swoim imieniu jako strona, ma zatem zdolność sądową. Oczywiście nie jest pożądane, aby wszyscy członkowie wspólnoty (właściciele lokali) stawali jednocześnie przed sądem, zawierali określoną umowę lub dokonywali innej czynności prawnej. Starając się znaleźć racjonalne rozwiązanie ustawa o własności lokali stanowi, iż właściciele lokali mogą w umowie (zawartej w formie aktu notarialnego) określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej. Dopiero, gdy strony nie ustaliły sposobu zarządu w umowie, ustawodawca decyduje się na ingerencję i sam ustala sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogą wyłączyć te reguły poprzez przyjęcie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w drodze uchwały zaprotokołowanej przez notariusza. W tej samej drodze mogą oni zmienić zawartą wcześniej umowę.

Jak wynika z dotychczasowych wywodów, każdy właściciel lokalu znajduje się niejako w podwójnej roli - jest on właścicielem lokalu oraz współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Odnośnie lokalu służą mu wszystkie atrybuty, jakie służą właścicielowi każdej rzeczy - może on lokalem rozporządzać oraz korzystać z niego. Uprawnienia te może właściciel lokalu wykonywać do granic zdefiniowanych w ustawie, zgodnie z zasadami współżycia społecznego i społeczno - gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. Z mocy art. 13 ustawy właściciel ma obowiązek utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu dotyczących nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Ma on także obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu.

Znacznie większe trudności powstają podczas sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. O ile w ramach własności lokalu, z zastrzeżeniem granic i zasad zarysowanych powyżej, właściciel nie musi liczyć się z niczym zdaniem, o tyle zarząd nieruchomością wspólną wymusza już konieczność współdziałania członków wspólnoty w wypracowywaniu kompromisu. Na tle zarządu nieruchomością wspólną najwyraźniej widać sens powołania do życia instytucji wspólnoty mieszkaniowej.

W sytuacji, w której członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie osiągnęli porozumienia w sprawie zarządu nieruchomością wspólną, ustawodawca przewiduje dwa reżimy zarządu ustawowego.

Pierwszy - tzw. zarząd bezpośredni, przeznaczony jest dla niewielkich wspólnot mieszkaniowych tj. takich, w których liczba wyodrębnionych lokali nie jest większa niż siedem. Stosuje się wówczas zasady przewidziane dla zarządu rzeczą wspólną przez Kodeks cywilny - do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzeba zgody wszystkich współwłaścicieli, co najmniej połowa z nich może żądać w braku zgody rozstrzygnięcia spornej kwestii przez sąd. Do dokonania czynności zwykłego zarządu wymagana jest zgoda większości współwłaścicieli, w braku zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Każdy współwłaściciel jest uprawniony do dokonania czynności zmierzającej do zachowania wspólnego prawa. Większość oblicza się według wielkości udziałów. Ingerencja sądu jest przewidziana w sytuacji, gdy większość współwłaścicieli dokonałoby czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu lub wtedy, gdy nie można uzyskać większości w istotnych sprawach zwykłego zarządu lub gdy większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. Wówczas każdy z pozostałych współwłaścicieli może wystąpić o rozstrzygnięcie do sądu.

Inaczej wygląda kwestia zarządu nieruchomością wspólną w tzw. większych wspólnotach mieszkaniowych, tj. takich, w których wyodrębniono więcej niż siedem lokali. Mamy tu do czynienia z zarządem pośrednim, sprawowanym przez zarząd. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna, wybrana spośród członków wspólnoty lub spoza ich grona. Każdy z członków zarządu, jak i zarząd w całości mogą być w każdej chwili zawieszani lub odwołani na mocy uchwały członków wspólnoty. Zadaniem zarządu jest kierowanie sprawami wspólnoty i reprezentowanie jej na zewnątrz oraz w stosunkach pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi jej członkami. Zarząd może być jedno lub wieloosobowy. W tym ostatnim przypadku do składania oświadczeń woli powołani są przynajmniej dwaj członkowie zarządu. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, w celu dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu konieczna jest uchwała właścicieli lokali (członków wspólnoty mieszkaniowej) wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umów stanowiących czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. To, czy czynność przekracza zakres zwykłego zarządu czy też mieści się w ramach zwykłego zarządu, nie da się w większości wypadków rozstrzygnąć w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego. Ustawa o

własności lokali spieszy tu z pomocą i wylicza w art. 22 ust. 3 przykładowo, co należy uznać za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. W omawianym katalogu znalazło się m.in. ustalenie wynagrodzenia zarządu, dokonanie podziału nieruchomości, wytoczenie przez wspólnotę powództwa przeciwko właścicielowi lokalu, który długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza rażąco lub uporczywie przeciw obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z nieruchomości wspólnej lub innych mieszkań uciążliwym, z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest także przyjęcie rocznego planu gospodarczego, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, dokonanie podziału nieruchomości wspólnej, a także udzielenie zgody na dokonanie zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Uchwały zapadają większością głosów członków wspólnoty mieszkaniowej liczoną według wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej (odnośnie obliczania wielkości udziału była mowa wyżej). Dopuszczalne jest zmodyfikowanie tej zasady w kierunku przyznania każdemu członkowi wspólnoty mieszkaniowej jednego głosu, niezależnie od wielkości udziału. Uchwała może zapaść albo na zebraniu właścicieli, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów, albo w trybie mieszanym - poprzez oddanie części głosów na zebraniu, reszty zaś w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Także w dużej wspólnocie dopuszczalna jest ingerencja sądu w określonych w ustawie sprawach. Pierwszą sytuacją jest żądanie przez zarząd rozstrzygnięcia w sytuacji, gdy nie można uzyskać wymaganej większości właścicieli. Drugą sytuacją, w której dopuszczono ingerencję sądu jest zaskarżenie uchwały członków wspólnoty mieszkaniowej do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub umową właścicieli lokali albo z powodu naruszenia uchwałą zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub naruszenia interesu skarżącego członka wspólnoty. Poprzez przyznanie prawa zaskarżenia uchwały do sądu właściciel uzyskał instrument przeciwdziałania w podejmowaniu krzywdzących go uchwał. Termin zaskarżenia uchwały do sądu wynosi 6 tygodni i liczy się od dnia powzięcia uchwały na zebraniu właścicieli lokali lub od powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Każdy właściciel lokalu jest uprawniony do kontroli działalności zarządu.

W razie braku zarządu lub niewykonywania przez niego swych funkcji, każdy właściciel lokalu jest uprawniony do żądania ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego. Reasumując tę część wyводу można stwierdzić, że duża wspólnota mieszkaniowa, pomimo iż nie ma osobowości prawnej, działa za pośrednictwem organów - zarządu (organ wykonawczy) i zgromadzenia właścicieli lokali (organ stanowiąco - kontrolny).

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej wspólnota mieszkaniowa, tak duża jak i mała, odpowiada bez ograniczenia, a każdy jej członek - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Przeciwko wspólnocie wierzyciel może prowadzić egzekucję z rachunku bankowego wspólnoty, który to rachunek każda wspólnota ma obowiązek założyć i za jego pomocą dokonywać rozliczeń finansowych. W literaturze przyjmuje się, iż odpowiedzialność wspólnoty i jej członków kształtuje się według zasad solidarności niewłaściwej (in solidum). Oznacza to, że wierzyciel z wiarygodności związanej z nieruchomością wspólną może żądać świadczenia od wspólnoty lub od każdego jej członka - z osobna lub łącznie od wszystkich lub od niektórych. Świadczenie wspólnoty zwalnia wszystkich jej członków. Świadczenie członka wspólnoty w obciążającym go zakresie zwalnia wspólnotę w tej części.

#### 4. Likwidacja wspólnoty

Jak była o tym mowa już wyżej, dopóki w ramach budynku wyodrębniony jest choćby jeden lokal stanowiący własność osoby, która nie jest jednocześnie właścicielem pozostałej części nieruchomości, likwidacja wspólnoty mieszkaniowej nie jest możliwa ani w drodze czynności prawnej, ani w drodze orzeczenia sądu. Taka możliwość otwiera się dopiero w sytuacji, w której właścicielem wyodrębnionego lokalu i reszty nieruchomości (lub wszystkich pozostałych wyodrębnionych lokali) staje się ta sama osoba. Odpada wówczas przyczyna, dla której wspólnota ma istnieć (nie ma potrzeby godzenia interesów kilku podmiotów). Zachodzi tu analogiczna sytuacja do tej, w której właściciel nieruchomości wyodrębnił w drodze jednostronnej czynności prawnej lokal dla siebie (zagadnienie to zostało omówione wyżej).

Podstawa prawna: ustawa z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000, nr 80, poz. 903).