

Gerard Bieniek

Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali (część II)

V. Status prawny wspólnoty mieszkaniowej

1. Status prawny wspólnoty nadal budzi wątpliwości. Jest poza sporem, że wspólnota mieszkaniowa ma zdolność sądową. W uzasadnieniu uchwał Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2003 r. III CZP 100/02³² oraz z dnia 27 listopada 2003 r. III CZP 74/03³³ wyrażono pogląd, że wspólnota mieszkaniowa, powoływana *ex lege*, korzysta z własnej zdolności sądowej jako jednostka odrębna od ogółu właścicieli. Z kolei w orzeczeniu z dnia 23 września 2004 r. III CZP 48/04³⁴ uznano, że po nowelizacji kodeksu cywilnego istnieją mocne podstawy przemawiające za przyjęciem, iż wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną w rozumieniu art. 33¹ k.c., czyli jest tzw. ułomną osobą prawną. Te poglądy należy zaaprobować w świetle art. 6 u.w.l. i art. 33¹ k.c.

2. Zainteresowanie wzbudził pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 10 grudnia 2004 r. III CK 55/04³⁵. Teza tego orzeczenia, że „wspólnota mieszkaniowa może nabywać majątek” sama przez się, jest trafna, wszakże ważne jest stwierdzenie zawarte w uza-

³² OSNC 2004, nr 1, poz. 5.

³³ OSNC 2005, nr 1, poz. 6.

³⁴ OSNC 2003, nr 9, poz. 153.

³⁵ OSNC 2005, nr 12, poz. 212.

sadnieniu. Mianowicie sformułowano tam pogląd, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać mienie i to na swoją rzecz, a nie tylko na rzecz właścicieli lokali będących jej członkami. Dla uzasadnienia tego poglądu przytoczono dwa argumenty: po pierwsze, odwołano się do art. 22 ust. 3 pkt 6a ustawy dot. nabycia nieruchomości, po wtóre, do art. 17 ustawy o odpowiedzialności majątkowej wspólnoty.

Poglądu tego nie można jednak podzielić. Należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że treść art. 6 u.w.l. sformułowano identycznie jak art. 81 k.h. w odniesieniu do spółki jawnej. Na tle tego ostatniego przepisu ukształtował się jednolity pogląd, że spółka jawna, nabywając prawa i zaciągając zobowiązania, czyniła to w imieniu i na rzecz współników. Prawdopodobnie takiego rozumienia tego przepisu potwierdził ustawodawca w art. 8 i 11 k.s.h. Zgodnie z tymi przepisami spółki osobowe (art. 8) i kapitałowe w organizacji (art. 11) mogą „we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność nieruchomości i inne prawa rzeczowe, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywane”. Właśnie użycie sformułowania „we własnym imieniu” przesądza sprawę w ten sposób, że same spółki osobowe i kapitałowe w organizacji są podmiotami praw, w tym prawa własności nieruchomości i innych praw rzeczowych. Takiego sformułowania nie zawiera art. 6 u.w.l.

Skoro zaś wspólnota mieszkaniowa nie może „we własnym imieniu” nabywać praw i zaciągać zobowiązań, to może to czynić tylko w imieniu i na rzecz właścicieli lokali – członków wspólnoty. Przeciwnie stanowisko jest nie do przyjęcia, co najlepiej obrazuje art. 32a u.w.l. Przewiduje on możliwość nabycia nieruchomości przyległej do nieruchomości wspólnej i to „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej” (por. art. 32a pkt 2 *in fine*). Gdyby to wspólnota mieszkaniowa jako odrębny podmiot od właścicieli lokali nabyła własność tej nieruchomości dla siebie, to nie nastąpiłoby powiększenie nieruchomości wspólnej, a przecież o to chodzi w tym przepisie.

Odmienne stanowiska nie uzasadniają przepisy powołane przez Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 10 grudnia 2004 r. W szczególności art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l. wymienia nabycie nieruchomości jako czynność przekraczającą zwykły zarząd, co wymaga zgody wspólnoty. Z przepisu tego nie wynika, kto ma być nabywcą tej nieruchomości. Z kolei z art. 17 ustawy wynika, że za zobowiązania związane z nieruchomością wspólną

wspólnota odpowiada bez ograniczeń. Rzecz w tym, że zgodnie z art. 15 omawianej ustawy właściciele lokali uiszczają zaliczki na pokrycie kosztów zarządu. Sumy te są do dyspozycji zarządu wspólnoty (na jego koncie) i z tych środków właśnie istnieje odpowiedzialność bez ograniczeń.

Reasumując, wspólnota mieszkaniowa zawsze nabywa prawa i zaciąga zobowiązania w imieniu i na rzecz właścicieli lokali, członków wspólnoty.

VI. Zarząd nieruchomością wspólną

1. Stosowanie przepisów ustawy o zarządzie nieruchomością wspólną (dalej: u.z.n.w.) przysparza sporych trudności. Niewątpliwie ich źródłem są niezbyt szczęśliwie zrehabilitowane przepisy rozdziału 4. Punktem wyjścia rozważań w tym przedmiocie musi być art. 18 u.z.n.w., który wyróżnia zarząd umowny i ustawowy. Należy tu jednak przypomnieć dwie reguły, które wynikają wprost z przepisów: po pierwsze, właściciele lokali mogą (a nie muszą) określić w umowie sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 8 ust. 2 i art. 18 ust. 1 u.z.n.w.); po drugie, umowny sposób zarządu nieruchomością wspólną wyprzedza zarząd ustawowy (art. 18 ust. 3 u.z.n.w.).

Określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić albo w pierwszej umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawartej między dotychczasowym właścicielem a nabywcą bądź w umowie zawartej przez współwłaścicieli (częściowe lub całkowite zniesienie współwłasności), albo w umowie zawartej później przez wszystkich właścicieli lokali (wyodrębnionych i niewyodrębnionych). Jest oczywiste, że w każdym przypadku w rachubę wchodzi forma aktu notarialnego, zaś zgodnie z § 51 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów³⁶, wpisu dotyczącego sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną dokonuje się w dziale III księgi wieczystej nieruchomości, w której lokale zostały wyodrębnione (księga macierzysta).

Zgodnie z art. 18 ust. 2 u.z.n.w. określony we wskazanych umowach sposób zarządu nieruchomością wspólną wiąże każdego kolejnego na-

³⁶ Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.

bywcę lokalu. Oczywiście dopuszczalna jest zmiana ustalonego umownie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w uchwale właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Powstaje pytanie o tryb podjęcia uchwały. Sprawa nie jest jednoznaczna. Przede wszystkim należy zauważyć, że umowne uregulowanie sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną obejmuje duże i małe wspólnoty. Nie ma tu rozróżnienia. Z kolei zmiana umowy określającej sposób zarządu może nastąpić za zgodą wszystkich właścicieli lokali. To nie budzi wątpliwości. Potwierdza to treść art. 18 ust. 2a, który stanowi, że „zmiana (...) może nastąpić na podstawie uchwały”. Wreszcie wskazać należy, że głosowanie większością udziałów (art. 23) przewidziane jest przy zarządzie ustawowym, wówczas gdy strony nie określiły zarządu umownie. Tu zaś chodzi o zmianę zarządu określonego umownie. Wydaje się, że należy tu zaproponować następujące rozwiązania:

Umowne określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną nie jest zależne od liczby lokali w danym budynku; może to być duża i mała wspólnota. Określając sposób zarządu nieruchomością wspólną, właściciele lokali mogą wzorować się na rozwiązaniach ustawowych zawartych zarówno w kodeksie cywilnym (art. 199 – 209), jak i w ustawie o własności lokali (art. 19-33). Mogą też modyfikować te reguły, a w szczególności „powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej” (art. 18 ust. 1), o czym poniżej. Zmiana umowy o sposobie zarządzania może wynikać z treści umowy i wówczas ten tryb obowiązuje. Nie sposób jednak nie dostrzec, że art. 18 ust. 2 a u.z.n.w. wprowadził alternatywny sposób zmiany umownego zarządzania nieruchomością wspólną. Chodzi bowiem o to, że ustalony w umowie sposób zarządzania wiąże kolejnych nabywców, a sama umowa nie określa trybu jej zmiany. Wówczas możliwa jest zmiana w drodze uchwały i to podjętej większością udziałów. Odmienna wykładnia tego przepisu, która zakładałaby wymaganie jednomyślności, prowadziłaby do zniweczenia celu art. 18 ust. 2a u.z.n.w. Jest przy tym bezsporne, że w drodze uchwały o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną można zarząd powierzyć osobie fizycznej lub prawnej.

2. Wskazano już wyżej, że właściciele lokali, określając umownie sposób zarządu nieruchomością wspólną, mogą w szczególności powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej. Powierzenie zarządu oznacza powołanie zarządcy (administratora). Świadczy o tym wyraźnie treść art. 29, 30,

31, 32, 32a u.z.n.w., w których wyraźnie odróżnia się zarząd wspólnoty od zarządcy, któremu zarząd powierzono na podstawie art. 18 ust. 1 omawianej ustawy.

Powstaje pytanie o status prawny tego zarządcy. Jest to niewątpliwie podmiot odrębny od wspólnoty, może nim być osoba fizyczna lub prawna. Źródłem umocowania zarządcy jest wola wspólnoty wyrażona w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną względnie notarialnie zaprotokołowana uchwała o zmianie tej umowy. W umowie lub uchwale należy więc ściśle określić zakres kompetencji zarządcy, przez wyliczenie czynności prawnych, które może on dokonywać w imieniu i na rzecz wspólnoty, przy czym chodzi tylko o czynności zwykłego zarządu. Z umowy lub uchwały musi wyraźnie wynikać pełnomocnictwo udzielone zarządcy, zarówno materialnoprawne, jak i procesowe. Należy przy tym zwrócić uwagę na art. 87 k.p.c., w którym wyraźnie stwierdzono, że pełnomocnikiem procesowym może być osoba sprawująca zarząd majątkiem wspólnym. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 września 2005 r. III CZP 62/65 (niepubl.) stwierdził, że zarządca nieruchomości wspólnej ustanowiony na podstawie art. 18 ust. 1 u.z.n.w. może występować w imieniu właścicieli tworzących wspólnotę. Wskazał też, że organizację i sposób wykonywania zarządu przez zarządcę ustawodawca powierza właścicielom lokali. Jeżeli właściciele ustanowili zarządcę, lecz w umowie pominęli upoważnienie do reprezentacji wspólnoty, to dla rozstrzygnięcia istnienia i zakresu upoważnienia zarządcy do działania w imieniu właścicieli lokali mógłby być pomocny art. 33 u.z.n.w. Przepis ten stanowi, że w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w trybie art. 18 ust. 1, w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4. Z przepisu tego wynika jednak tylko, że zakres upoważnienia zarządcy z art. 18 ust. 1 u.z.n.w. może obejmować tylko sprawy ze zwykłego zarządu, wszakże umocowanie do działania zarządcy musi wynikać z umowy lub uchwały. Nie można więc podzielić stanowiska Sądu Najwyższego, że w razie gdy umowa lub uchwała nie określa zakresu kompetencji i upoważnienia do reprezentacji wspólnoty w tych sprawach, to przy odpowiednim stosowaniu art. 21 ust. 1 na podstawie art. 33 przywoływanej ustawy można określić zakres umocowania zarządcy. Należy przecież zauważyć, że art. 21 ust. 1 u.z.n.w. dotyczy zarządu wspólnoty jako swoistego organu wspól-

noty i uprawnienie do kierowania sprawami wspólnoty oraz reprezentowania na zewnątrz płynie – zgodnie z teorią organów osoby prawnej (art. 38 w związku z art. 33¹ k.c.) – z samej uchwały o powołaniu zarządu wspólnoty. Zarządca jest zaś przedstawicielem wspólnoty i dla umocowania do działania w jej imieniu potrzebuje pełnomocnictwa.

W omawianym postanowieniu z dnia 14 września 2005 r. Sąd Najwyższy stwierdził też, że ustanowienie zarządcy na podstawie art. 18 ust. 1 u.z.n.w. wyklucza możliwość tworzenia zarządu wspólnoty w rozumieniu art. 20 tej ustawy. Jest to stwierdzenie zbyt stanowcze. Prawdą jest, że skoro właściciele lokali ustalili umowny sposób zarządzania nieruchomością wspólną, to nie mają obowiązku powołania zarządu wspólnoty, gdyż taki obowiązek istnieje tylko przy ustawowym sposobie zarządzania nieruchomością wspólną w dużych wspólnotach (art. 18 ust. 3 i art. 20 u.z.n.w.). Należy także przyjąć, że skoro zarządcy powierza się czynności w ramach zwykłego zarządu, to zbędne jest powoływanie zarządu wspólnoty. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że właściciele lokali powierzą zarząd osobie fizycznej lub prawnej, upoważniając zarządcę do działania w granicach zwykłego zarządu, natomiast określą sposób zarządzania w sprawach przekraczających zwykły zarząd według reguł zamieszczonych w art. 21 ust. 3 i art. 22 u.z.n.w. i dla realizacji uchwał wspólnoty w tych sprawach powołają zarząd wspólnoty.

3. Wskazano już wyżej, że stosownie do § 56 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów³⁷ sposób wykonywania zarządu nieruchomością wspólną i osobę zarządcy wpisuje się do działu III księgi wieczystej obejmującej nieruchomość, w której wyodrębniono lokale. Dotyczy to zarządcy, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 ust. 1 u.z.n.w. oraz zarządcy przymusowego (art. 26).

4. Przepisy regulujące ustawowy zarząd nieruchomością wspólną są zróżnicowane w zależności od liczby lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych. Przy tzw. małych wspólnotach (do 7 lokali) obowiązują reguły kodeksu cywilnego (art. 199-209), których stosowanie nie przed-

³⁷ Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.

stawia trudności. Przy tzw. dużych wspólnotach (więcej niż 7 lokali) istnieje ustawowy obowiązek wyboru zarządu jedno lub kilkuosobowego, wyłącznie spośród osób fizycznych bądź właścicieli lokali, bądź spoza ich grona (art. 26). Na tym tle należy zwrócić uwagę na zmianę art. 20 dokonaną ustawą z dnia 16 marca 2000 r.³⁸, w której właśnie wprowadzono ograniczenie co do wyboru zarządu wyłącznie spośród osób fizycznych. Uprzednio zarządem wspólnoty mogły być osoby prawne. W związku z tym Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 listopada 2003 r. III CZP 74/03³⁹ stwierdził, że „osoba prawna, której wspólnota mieszkaniowa uchwałą podjętą na podstawie art. 20 ustawy powierzyła zarząd wspólnotą, traci po nowelizacji tego przepisu ustawą z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali – status prawny zarządu wspólnoty”.

Jest to bardzo istotna teza, gdyż niektóre wspólnoty powierzyły zarząd osobie prawnej bądź przy zachowaniu formy aktu notarialnego (wówczas jest to zarządca, o którym stanowi art. 18 ust. 1 u.z.n.w. i taką funkcję osoba prawna może pełnić nadal) bądź w formie uchwały podjętej bez zachowania formy aktu notarialnego i wówczas był to w istocie zarząd wspólnoty. Z dniem wejścia w życie ustawy z 16 marca 2000 r. te osoby prawne straciły status zarządu wspólnoty i nie mogły jej reprezentować. Wspólnota winna była więc dokonać wyboru właściwego zarządu wyłącznie z osób fizycznych, a jeśli tego nie dokonała, to każdy właściciel lokalu na podstawie art. 26 ustawy może wystąpić do sądu o ustanowienie zarządcy przymusowego.

5. Zarząd wspólnoty traktowany jest jako jej organ, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o organach osoby prawnej (art. 33¹ k.c.). Z mocy ustawy o zarządzie nieruchomością wspólną (art. 21 ust. 1) jest on upoważniony do kierowania sprawami wspólnoty i reprezentowania jej na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a właścicielami lokali. Dotyczy to spraw zwykłego zarządu. Oświadczenia woli za wspólnotę składa zarząd jednoosobowy bądź dwaj jego członkowie przy zarządzie wieloosobowym. W tych ramach zarząd wspólnoty może udzielić peł-

³⁸ Dz.U. Nr 29, poz. 355.

³⁹ OSNC 2005, nr 1, poz. 6.

nomocnictwa, jak też zawrzeć umowę o administrowanie z osobą trzecią (art. 22 ust. 1).

W sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu – zgodnie z art. 22 ust. 2 u.z.n.w. – zarząd wspólnoty musi uzyskać zgodę właścicieli lokalu wyrażoną w formie uchwały oraz pełnomocnictwo do zawarcia umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, przy czym pełnomocnictwo winno być udzielone w takiej samej formie, jakiej wymaga umowa. Z art. 22 ust. 2 u.z.n.w. wiąże się przepis art. 21 ust. 3, który stanowi, że zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym stanowi art. 22 ust. 2 składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali.

W związku z tymi unormowaniami należy zwrócić uwagę na następujące kwestie:

1) Jeżeli zarząd wspólnoty jest organem wspólnoty jako osoby ustawowej, do której stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych (art. 33¹ k.c.), to rozumiała jest konstrukcja uzyskania zgody wspólnoty na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Jest to konstrukcja charakterystyczna dla osób prawnych, w których funkcjonuje więcej organów (np. w spółkach kapitałowych, przedsiębiorstwach państwowych, spółdzielniach). Tyle tylko, że jest tu potrzebna zgoda innego organu, a nie udzielenie pełnomocnictwa dla organu zarządzającego. W tym przypadku jednak zdecydowano inaczej. Ustawa wymaga zgody i pełnomocnictwa.

2) Pełnomocnictwo dla zarządu wspólnoty obejmuje upoważnienie dla dokonania czynności prawnej stanowiącej wykonanie uchwały wspólnoty, przy czym w art. 21 ust. 3 u.z.n.w. wymieniono wyczerpująco sprawy, w których, oprócz zgody wspólnoty, potrzebne jest pełnomocnictwo. Chodzi tu o:

– zgodę na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, ustanowienie odrębnej własności nowo powstałego lokalu i zmianę wysokości udziałów (pkt 5);

– zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej (pkt 5a);

– zgodę na dokonanie podziału nieruchomości wspólnej (pkt 6).

To wyliczenie należy uzupełnić o treść art. 32a u.z.n.w., który przewiduje wyrażenie zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych i udzielenia pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty (a w tym wypadku także zarządcy z art. 18 ust. 1) do zawarcia umowy sprzedaży, przy czym chodzi tylko o nabycie nieruchomości przyległej, gdy grunt stanowiący element nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów działki budowlanej.

Jak wskazano wyżej jest to wyliczenie taksatywne w zakresie udzielenia pełnomocnictwa, co oznacza, że w tym trybie nie może być udzielone pełnomocnictwo w innych sprawach, które wymagają dokonania czynności prawnych, np. odnośnie do nabycia innej (niż przyległa) nieruchomości (pkt 6a) czy dokonania podziału nieruchomości wspólnej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem (pkt. 9).

3) Z art. 22 ust. 2 ustawy wynikałoby, że pełnomocnictwo jest potrzebne do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Zawarcie takich umów jest konieczne przy realizacji uchwał z art. 22 ust. 3 pkt 5 (nadbudowa lokalu) i 5a (zmiana wysokości udziałów) oraz z art. 32a (nabycie nieruchomości przyległej). Umowy te zawierane są w formie aktu notarialnego, a więc pełnomocnictwo wymaga również zachowania tej formy. Praktycznie notariusz sporządza protokół notarialny w formie aktu notarialnego, zawierający uchwałę wspólnoty o wyrażeniu zgody i udzieleniu pełnomocnictwa. W art. 21 ust. 3 u.z.n.w. wymieniono jednak udzielenie pełnomocnictwa w uchwale dotyczącej zgody na podział nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 6). Już wcześniej wskazano, że chodzi o podział nieruchomości, o którym stanowi art. 5 ust. 1 omawianej ustawy, czyli wyodrębnienie zbędnej części nieruchomości, która nie jest zabudowana i nie jest potrzebna do korzystania z budynku. Taki podział nieruchomości oczywiście nie wymaga żadnej umowy, gdyż jest to tylko dokonanie podziału geodezyjnego (art. 92-100 ustawy o gospodarce nieruchomościami) w trybie postępowania administracyjnego i ewentualnie odłączenie tej działki od dotychczasowej nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta, i założenie odrębnej księgi wieczystej.

6. Spośród czynności, które przykładowo wymieniono w art. 22 ust. 3 u.z.n.w. jako czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu można

wyróżnić takie, które związane są z wewnętrznymi sprawami funkcjonowania wspólnoty (pkt 1, 2, 3, 8 i 10) oraz takie, które wymagają podjęcia określonych działań przez zarząd wspólnoty (pkt 4, 5, 5a, 6, 6a, 7, 9) bądź przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 4). Tym ostatnim należy poświęcić nieco uwagi.

Jeśli chodzi o zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, to zwrócono już wcześniej uwagę na to, że zmiana przeznaczenia może dotyczyć tylko takich części nieruchomości wspólnej, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru, jak części nieruchomości, które objęte są współwłasnością przymusową. Nie można więc zmienić przeznaczenia takich części nieruchomości wspólnej, bez istnienia których w ogóle nie byłoby możliwe funkcjonowanie odrębnej własności lokali (np. mury zewnętrzne, fundamenty, dach, klatka schodowa itp.). Ilustracją w przedmiocie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej mogą być dwa orzeczenia Sądu Najwyższego. W uchwale z dnia 28 sierpnia 1997 r. III CZP 36/97⁴⁰ Sąd Najwyższy stwierdził, że właściciel lokalu nie może bez zgody pozostałych właścicieli odłączyć swojego lokalu mieszkalnego od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania i przy jej wykorzystaniu zastosować inny rodzaj ogrzewania. Natomiast w uchwale z dnia 3 października 2003 r. III CZP 65/03⁴¹ sformułowano pogląd, że współwłaściciel lokalu stanowiącego odrębną własność nie może – bez zgody pozostałych współwłaścicieli lokalu – żądać zniesienia współwłasności, polegającego na wyodrębnieniu piwnic wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Z tego ostatniego orzeczenia wynika więc – *a contrario* – iż przy zgodzie pozostałych współwłaścicieli lokalu możliwe jest żądanie zniesienia współwłasności polegające na wyodrębnieniu piwnic wchodzących w skład nieruchomości wspólnej.

Piwnica jest taką częścią nieruchomości wspólnej, co do której może nastąpić zmiana przeznaczenia, w szczególności może stać się pomieszczeniem przynależnym do określonego lokalu. W konsekwencji więc można tu określić następujący algorytm czynności:

⁴⁰ OSNC 1998, nr 1, poz. 4.

⁴¹ OSNC 2004, nr 12, poz. 89.

1) wystąpienie właściciela lokalu do wspólnoty mieszkaniowej o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej w postaci piwnicy przez jej wyłączenie z nieruchomości wspólnej i przyłączenie do lokalu jako pomieszczenia przynależnego oraz zmianę wysokości udziałów,

2) wyrażenie zgody przez wspólnotę oznacza konieczność umownego zniesienia współwłasności części nieruchomości wspólnej (aktem notarialnym) przez wszystkich właścicieli lokali przez przekazanie jej na wyłączną własność właścicielowi określonego lokalu jako pomieszczenia przynależnego;

3) oświadczenie właściciela lokalu o przyłączeniu do jego lokalu pomieszczenia przynależnego i o zmianie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej;

4) ustalenie nowych udziałów w nieruchomości wspólnej;

5) wniosek wieczystoksięgowy odnośnie do księgi lokalowej dotyczący wpisu w dziale I-O, łam 6, pomieszczenia przynależnego [§ 33 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia (...) oraz w księdze macierzystej – zmiana wysokości udziałów (§ 49 cyt. rozporządzenia)].

Należy dodać, że zgoda wspólnoty na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i związaną z tym ewentualną zmianę wysokości udziałów nie może zawierać pełnomocnictwa dla zarządu wspólnoty w celu zrealizowania tych uchwał (art. 21 ust. 3 nie wylicza art. 22 ust. 3 pkt 4 u.z.n.w.).

7. Zgoda wspólnoty wymagana jest na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, ustanowienie odrębnej własności nowo powstałego lokalu oraz zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 5 u.z.n.w.). Uchwała winna zawierać pełnomocnictwo dla zarządu wspólnoty w celu jej zrealizowania. Uchwała winna być zatem zaprotokołowana przez notariusza w formie aktu notarialnego. Realizacja uchwały wymaga więc zawarcia umowy między wspólnotą reprezentowaną przez zarząd i najemcą lokalu o ustanowieniu i sprzedaży odrębnej własności lokalu oraz zmianie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Oczywiście do umowy musi być przedłożone przede wszystkim zaświadczenie o samodzielności lokalu. Należy także zauważyć, że w sytuacji, gdy nie wszystkie lokale zostały już wyodrębnione, a udziały

w gruncie obejmują udziały w użytkowaniu wieczystym, to do umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu musi stanąć właściciel gruntu (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego), który musi ustanowić na rzecz nabywcy lokalu udział w użytkowaniu wieczystym. Udział nabywcy nowo powstałego lokalu w użytkowaniu wieczystym gruntu odbywa się bowiem w tym wypadku kosztem zmniejszenia udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych i dotychczasowego właściciela.

8. Art. 22 ust. 3 pkt 5a u.z.n.w. przewiduje zgodę wspólnoty na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, przy czym uchwała ma zawierać również pełnomocnictwo dla zarządu wspólnoty w celu dokonania czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów. Przede wszystkim nasuwa się pytanie, jakich sytuacji dotyczy ten przepis. Pytanie to utrudnia fakt, że zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej będąca następstwem nadbudowy lub przebudowy uregulowana jest w art. 22 ust. 3 pkt 5; zmianę wysokości udziałów w następstwie podziału nieruchomości wspólnej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem reguluje art. 22 ust. 3 pkt 9; zaś w przypadku powiększenia nieruchomości wspólnej o działkę przyległą nie następuje zmiana wysokości udziałów (art. 32a). W sytuacji regulowanej w art. 3 ust. 7 u.z.n.w. nie następuje zmiana wysokości udziałów, lecz nowe ustalenie wysokości udziałów i to w formie umowy z udziałem wszystkich właścicieli. Praktycznie biorąc, przepis ten mógłby dotyczyć tylko sytuacji, gdy następuje zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, co pociąga za sobą zmianę wysokości udziałów (piwnica jako część nieruchomości wspólnej staje się pomieszczeniem przynależnym). Czynności tej nie może jednak dokonać zarząd wspólnoty na podstawie pełnomocnictwa zawartego w uchwale, gdyż art. 22 ust. 3 pkt 4 nie został wymieniony w art. 21 ust. 3 omawianej ustawy. W konsekwencji należałoby dojść do wniosku, że jest to zbędna norma prawna, co trudno byłoby uzasadnić. Należy więc uznać, że na podstawie tego przepisu można zmienić wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej wówczas, gdy zostały one błędnie obliczone (tzw. sprostowanie udziałów). Może tego dokonać zarząd wspólnoty na podstawie pełnomocnictwa zawartego w uchwale wspólnoty zaprotokółowanej przez notariusza. Jest to jednostronne oświadczenie woli w formie aktu notarialnego.

9. W art. 22 ust. 3 pkt 9 u.z.n.w. uregulowano tzw. podział wspólnoty, czyli podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym. Taki podział unormowano w art. 5 ust. 2. Zagadnienia z tym związane omówiono już poprzednio.

10. Jeżeli nieruchomość gruntowa stanowiąca element nieruchomości wspólnej nie spełnia wymagań działki budowlanej, wówczas wspólnota wyraża zgodę na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych i udziela zarządowi wspólnoty oraz wyjątkowo zarządcy z art. 18 ust. 1 u.z.n.w. pełnomocnictwa do nabycia nieruchomości (art. 32a). Oczywiście uchwała o wyrażeniu zgody i udzieleniu pełnomocnictwa wymaga formy aktu notarialnego. Należy tu zwrócić uwagę na dwie kwestie: po pierwsze, art. 32a u.z.n.w. dotyczy nabycia tylko nieruchomości przyległej do nieruchomości wspólnej; nabycia innych nieruchomości dotyczy art. 22 ust. 3 pkt 6a; po drugie, nabycie od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego następuje bez przetargu (art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

11. Odrębnego omówienia wymagają kwestie związane z podziałem lokalu i połączeniem lokali. Ustawodawca zdecydował, że i w tych wypadkach wymagana jest zgoda wspólnoty (art. 22 ust. 4), co może budzić zastrzeżenia, skoro ani podział, ani połączenie lokali nie naruszają interesów pozostałych właścicieli lokali.

Jeszcze przed wejściem w życie ustawy o własności lokali Sąd Najwyższy dopuścił możliwość podziału lokalu. W uchwale z dnia 15 marca 1989 r. III CZP 14/89⁴² stwierdził, że „podział lokalu stanowiącego już odrębną nieruchomość jest dopuszczalny, gdy w ten sposób dochodzi do wyodrębnienia z dotychczasowego lokalu następnych lokali samodzielnych oraz podział taki odpowiada warunkom powstania odrębnej własności lokali”. Z kolei w uchwale z dnia 8 września 1993 r. III CZP 115/93⁴³ stwierdzono, że „nie jest dopuszczalna sprzedaż udziałów w lokalu znajdującym się w budynku stanowiącym własność gminy, jeżeli nie stanowi on odrębnej własności”. Jest to oczywiste.

⁴² OSNCP 1990, nr 2, poz. 27.

⁴³ OSNC 1994, nr 4, poz. 74.

Podział lokalu musi być dopuszczalny w świetle wymogów budowlanych tak, aby każdy z lokali powstających z podziału dotychczasowego lokalu spełniał warunki samodzielności. Stosowne zaświadczenia starosty muszą być przedłożone notariuszowi. Zgoda wspólnoty i zaświadczenie o samodzielności upoważniają właściciela lokalu do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o podziale dotychczasowego lokalu i ustanowieniu odrębnej własności nowo powstałych lokali wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej. Wniosek wieczystoksięgowy dotyczy zamknięcia dotychczasowej księgi wieczystej lokalowej, wykreślenia w księdze macierzystej wpisów dotyczących dotychczasowej nieruchomości lokalowej i wyodrębnienia z tej księgi wieczystej nowych lokali, jakie powstały w wyniku podziału i założenia nowych ksiąg wieczystych lokalowych (§ 51a ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg ...).

Połączenie lokali także wymaga zgody wspólnoty. Może ono, podobnie jak podział, nastąpić w drodze orzeczenia sądowego lub czynności prawnej. Ta czynność prawna to oświadczenie właściciela łączonych lokali o ich połączeniu i ustanowieniu odrębnej własności jednego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Także w tym przypadku – zgodnie z § 51a ust. 1 rozporządzenia wykonawczego należy wnioskować zamknięcie dotychczasowych ksiąg lokalowych, wykreślenie dotychczasowych wpisów w księdze macierzystej i założenie nowej księgi wieczystej dla lokalu, który powstał z połączenia.

Szczególnym przypadkiem podziału lokalu jest dokonanie tego podziału w ten sposób, że w jego wyniku nie powstają dwa nowe lokale, lecz dotychczasowy lokal zwiększa się np. o jeden pokój, który ma być dołączony do sąsiedniego lokalu innego właściciela. Taką możliwość dopuścił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 kwietnia 1989 r. III CRN 66/89⁴⁴, stwierdzając: „...jeżeli zasady wyodrębnienia własności poszczególnych lokali nie stoją temu na przeszkodzie, dopuszczalne jest, aby na podstawie umowy pomiędzy właścicielami wyodrębnionych lokali w tym samym budynku nastąpiły zmiany w składzie tych lokali przez odłączenie jednego i przyłączenie ich do drugiego lokalu mieszkalnego.”

⁴⁴ OSNCP 1991, nr 1, poz. 6.

Także w tej sytuacji potrzebna jest zgoda wspólnoty na taki podział lokalu i zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zaświadczenie o samodzielności musi dotyczyć obu lokali. Właściciel lokalu ulegającego podziałowi dokonuje jego podziału w ten sposób, że odłącza jego część w postaci np. pokoju i sprzedaje tę część nieruchomości lokalowej oraz część udziału nabywcy, przy czym zarówno zbywca, jak i nabywca ustanawiają odrębną własność w odniesieniu do lokalu po odłączeniu części oraz lokalu, do którego owa część została dołączona wraz ze stosownymi udziałami. Wniosek wieczystoksięgowy winien być sformułowany analogicznie, jak przy podziale lokalu.

12. Analiza rozwiązań prawnych dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną upoważnia do sformułowania następujących ocen i wniosków:

1) Nie zachodzi potrzeba ograniczania swobody stron w określeniu umownego sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. Należałoby jedynie wyraźnie wskazać, że możliwość powierzenia zarządu osobie trzeciej oznacza powołanie zarządcy, którego zakres działania i reprezentacji w granicach zwykłego zarządu określa umowa lub uchwała wspólnoty.

2) Ustawowy model zarządzania nieruchomością wspólną w tzw. małych wspólnotach nie wymaga zmian. Odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów k.c. i k.p.c. o współwłasności jest prawidłowe i wyczerpujące.

3) W praktyce najczęściej funkcjonuje ustawowy model zarządzania nieruchomością wspólną w tzw. dużych wspólnotach. Ten właśnie model uregulowany w przepisach omawianej ustawy wymaga zasadniczej przebudowy w kierunku jego uproszczenia i usunięcia niewątpliwych braków i wad. Nie zgłaszając w tym miejscu propozycji szczegółowych rozwiązań, należy jednak wskazać na konieczność wzmocnienia pozycji prawnej zarządu wspólnoty, należy rozważyć możliwość rezygnacji z wymagania legitymowania się przez zarząd wspólnoty pełnomocnictwami oprócz zgody wspólnoty, a w razie utrzymania wymagania zgody i pełnomocnictwa rozszerzyć możliwość udzielania pełnomocnictwa także na inne czynności niż tylko wymienione dotychczas w art. 21 ust. 3 omawianej ustawy.

VII. Uchwały wspólnoty mieszkaniowej

1. Zasadniczy sposób podejmowania uchwał przez wspólnotę uregulowany jest w art. 23 ust. 2 u.z.n.w., który przewiduje tzw. większość udziałową. Nie określa ani tego, w jaki sposób liczyć tę większość, ani *quorum* potrzebnego do podjęcia uchwały.

2. Rezygnacja z ustalenia niezbędnego *quorum* na zebraniu wspólnoty jest zrozumiała w sytuacji, gdy art. 23 ust. 1 przewiduje możliwość podjęcia uchwały wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Taki sposób podejmowania uchwał przesądza też, że większość udziałową liczy się w odniesieniu do wszystkich udziałów. Za takim stanowiskiem przemawia także fakt, że chodzi o głosowanie współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 kwietnia 2000 r. II CSK 47/06 (dotychczas niepublikowanym) stwierdził, że przewidziane w art. 13 ust. 2a u.z.n.w. głosowanie wg zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos, oznacza, że większość głosów obliczana jest według liczby właścicieli, którzy oddali głos za uchwałą, niezależnie od tego, ile lokali w nieruchomości (wyodrębnionych lub niewyodrębnionych) stanowi ich własność. Jest to stanowisko uzasadnione.

Natomiast w wyroku z dnia 7 października 2003 r. IV CK 129/05⁴⁵ Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w sytuacji, w której spełnione są przesłanki określone w art. 23 ust. 2a u.z.n.w. „zasada, według której na właściciela przypada jeden głos obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały”.

Głosowanie może nastąpić z wykorzystaniem instytucji pełnomocnika. Wymagane jest ogólne pełnomocnictwo z tym, że zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r. II KKN 1479/00⁴⁶ udzielenie przez właściciela lokalu umocowania do głosowania nad zmianą sposobu liczenia większości głosów, o jakim mowa w art. 23 ust. 2 przywoływanej ustawy, wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego.

⁴⁵ Monitor Prawniczy 2005, nr 23.

⁴⁶ OSNC 2004, nr 1, poz. 8.

3. Problematykę zaskarżania uchwał wspólnoty reguluje art. 25 u.z.n.w. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 r. III CZP 43/05⁴⁷ postanowiono, że współwłaściciel samodzielnych lokali niewyodrębnionych jest legitymowany do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1. u.z.n.w. Powództwo winno być sformułowane jako żądanie uchylecia uchwały wspólnoty także wówczas, gdy zarzuca się jej nieważność. Nie jest dopuszczalne powództwo o zobowiązanie wspólnoty do podjęcia uchwały o określonej treści⁴⁸.

4. Zakwalifikowanie powództwa o uchylene uchwały wspólnoty jako sprawy o prawa majątkowe lub niemajątkowe jest o tyle istotne, że od tego zależy zarówno właściwość rzeczowa sądu, jak i dopuszczalność skargi kasacyjnej. Charakter sprawy oraz wartość przedmiotu sporu nie mają natomiast wpływu na wysokość opłaty sądowej. Jest to opłata stała w kwocie 200 zł⁴⁹.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, w myśl którego nie można takiej sprawy generalnie zakwalifikować do spraw majątkowych lub spraw niemajątkowych, a charakter sprawy zależy od charakteru – majątkowego lub niemajątkowego – zaskarżonej uchwały. Nie sposób wykluczyć także uchwał o charakterze mieszanym. Jako prawa majątkowe określa się, ogólnie rzecz ujmując, prawa wywodzące się bezpośrednio ze stosunków obejmujących interesy ekonomiczne stron. Zalicza się do nich prawa rzeczowe, majątkowe prawa małżeńskie, majątkowe prawa spadkowe, uprawnienie ze zobowiązań dotyczących świadczeń materialnych. Do praw niemajątkowych zalicza się natomiast prawa służące ochronie dóbr osobistych oraz prawa ze stosunków rodzinnych, a także tzw. prawa korporacyjne.

Dotychczas w orzecznictwie Sądu Najwyższego jako sprawy o prawa majątkowe zakwalifikowano uchwały wspólnoty mieszkaniowej, które dotyczyły:

⁴⁷ Biuletyn SN 2005, nr 7.

⁴⁸ Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2002 r. I CKN 489/00 (OSNC 2002, nr 12, poz. 157).

⁴⁹ Art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398).

1) ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu i ustalenia planu gospodarczego zarządu nieruchomością⁵⁰;

2) przyjęcia sprawozdania z zarządu nieruchomością, wyrażenie zgody na kontynuowanie przez zarządcę zarządu nieruchomością i ustalenie zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości⁵¹;

3) przeznaczenia środków finansowych wynikających z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za określony czas na pokrycie takich kosztów w przyszłości⁵²;

4) odwołanie ze składu zarządu jednego z jego członków⁵³ zmiana sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną;

5) zatwierdzenie sprawozdania i udzielenie absolutorium zarządowi⁵⁴.

5. Panuje zgodne stanowisko, że zarzuty sformułowane wobec uchwały wspólnoty mogą stanowić podstawę jej uchylenia tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na jej treść. Nadmierne sformalizowanie w tym przedmiocie mogłoby doprowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności. Należy więc zawsze uwzględnić, czy mimo uchybień formalnych cel uchwały został osiągnięty. Ilustracją tego stanowiska mogą być wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. III CKN 1351/00⁵⁵ z dnia 14 stycznia 2004 r. I CK 108/03 (niepubl.) i z dnia 8 lipca 2004 r. IV CK 543/03⁵⁶, w których przyjęto, że niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia uchwały przez sąd, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść. W orzeczeniach tych zwrócono także uwagę na to, że uchwała podjęta w trybie mieszanym (częściowo na zebraniu, częściowo przez indywidualne zbieranie głosów) nie może być traktowana jako uchwała podjęta za zebraniem. W orzeczeniu wydanym

⁵⁰ Postanowienie SN z dnia 27 lipca 2001 r. V CZ 4/01 (OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124).

⁵¹ Postanowienie SN z dnia 11 lutego 2003 r. V CZ 208/02 (niepubl.).

⁵² Uchwała SN z dnia 7 stycznia 2004 r. III CZP 100/03 (OSNC 2004, nr 2, poz. 29).

⁵³ Postanowienie SN z dnia 26 stycznia 2006 r. V CSK 53/03 (niepubl.).

⁵⁴ Uchwała SN z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 111/05 (Biuletyn SN 2005, nr 12, s. 5).

⁵⁵ OSNC 2004, nr 3, poz. 40.

⁵⁶ OSNC 2005 r., nr 7-8, poz. 132.

w sprawie III CK 543/03 stwierdzono też, że zbieranie głosów właścicieli przez osoby nieuprawnione stanowi podstawę do uchylecia uchwały tylko wówczas, gdy miało lub mogło to mieć wpływ na jej treść.

Ten kierunek orzecznictwa zasługuje na aprobatę.

VIII. Uwagi końcowe

Rozwój budownictwa mieszkaniowego zależy m.in. od wyboru właściwej formy prawnej określającej sposób dysponowania zasobami mieszkaniowymi. Jak dotychczas przeważał najem i spółdzielcze tytuły prawne do korzystania z lokalu (lokatorskie i własnościowe). Coraz częściej jednak tą właściwą formą jest własność lokalu, która gwarantuje najlepiej realizację zamiaru posiadania „własnego mieszkania”. Ustawa o własności lokali umożliwia realizację tych dążeń, określając jednolite zasady ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Przedstawione konstrukcje prawne zamieszczone w tej ustawie są prawidłowe i niewątpliwie trzon tych rozwiązań prawnych może być inkorporowany w przepisach kodeksu cywilnego. Analiza stosowania przepisów tej ustawy w praktyce sądowej i notarialnej, czemu poświęcono niniejsze opracowanie, daje jednak podstawę do wysnucia wniosku, że niektóre unormowania wymagają uzupełnienia lub zmiany.