



## Recenzja

### **Ryszard Strzelczyk, Aleksander Turlej, *Własność lokali.* *Komentarz, Warszawa 2007, s. 524***

I. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 60, poz. 903 ze zm.) pomimo kilkakrotnych nowelizacji wciąż wywołuje szereg problemów i wątpliwości. Wzrosły one jeszcze bardziej w ostatnim okresie, w dobie zmian regulacji prawnych spółdzielni mieszkaniowych. Kontrowersje widać zwłaszcza w praktyce deweloperskiej, podatkowej, jak również notarialnej. Występujące luki stara się zapęłnić orzecznictwo sądowe wraz z doktryną prawa formułującą pod adresem ustawodawcy własne uwagi.

Tym bardziej należy zwrócić uwagę na kolejny, oczekiwany komentarz, który nakładem profesjonalnego wydawnictwa C. H. Beck ukazał się na rynku. Już na wstępie stwierdzić trzeba, że opracowanie dotyczące przedstawionej tematyki jest bardzo potrzebne.

II. Tytuł komentarza autorstwa R. Strzelczyka i A. Turleja „Własność lokali” sugerowałby, że przedmiotem opracowania będzie nie tylko ustawa o własności lokali, ale wszystkie ustawy odnoszące się do obrotu samodzielnym lokalem jako odrębną nieruchomością. Autorzy, wymieniając te ustawy, poddali je analizie w sposób ograniczony, skupiając się w zasadzie na ustawie o własności lokali (dalej: u.w.l.). Tymczasem do ustosunkowania się do relacji „ustawy szczególne a ustawa o własności lokali” skłania właśnie odrębność regulacji prawnych.

Taką ustawą jest zwłaszcza ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 z późn. zm.) – dalej: u.g.n.r. SP. W rozdziale 9 reguluje ona gospodarkę mieszkaniową oraz socjalną lokali wchodzących (tak jak nieruchomości rolne Skarbu Państwa) w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Sprzedaż lokali z Zasobu odbywa się również na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 z późn. zm.). Natomiast tryb sprzedaży takich lokali określa Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 marca 1994 r. w sprawie trybu sprzedaży domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych, ogródków przydomowych i garaży, wraz z niezbędnymi gruntami, wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. z 1994 r. Nr 45, poz. 181). Dla sprzedaży lokalu mieszkalnego na gruncie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa istotne znaczenie ma wyrok SN z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 108/00 (OSNC 2001/3/40), w którym Sąd stwierdził, że nieważna jest sprzedaż lokalu na rzecz osoby, która nie jest najemcą. Nabywcy lokali, którzy utworzą spółdzielnię, mogą otrzymać z Zasobu grunty wraz z elementami infrastruktury technicznej związanymi z budynkami w celu administrowania tymi budynkami. Grunty uznane za konieczne do korzystania z lokali nie korzystają z ochrony przewidzianej w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.). Warte podkreślenia jest, że nabywca lokalu od Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR) – wcześniej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa – odsprzedając mieszkanie, w przyszłości nie musi obawiać się ustawowego prawa pierwokupu Skarbu Państwa.

Stosownie do postanowienia art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.), przy ujawnieniu nabywcy lokalu mieszkalnego jako właściciela niezbędne będzie wykazanie wcześniejszych uprawnień ANR. Chodzi tu przede wszystkim o potwierdzenie, że kupowana i określona

w akcie notarialnym nieruchomości wchodzi w skład ZWRSP (postanowienie SN z dnia 9 maja 2000 r., CKN 29/00, LEX nr 52672).

Znamienne jest, że własność lokali występuje w różnych aktach prawa mieszkaniowego. Tymczasem tutaj nastąpiło zawężenie owej problematyki, zwłaszcza że komentarz do ustawy o własności lokali został już kompleksowo opracowany przez G. Bieńka i Z. Marmaja (w kolejnym, szóstym już wydaniu z 2007 r.). Nie można również zapominać o jednym z pierwszych komentarzy autorstwa J. Ignatowicza: „Komentarz do ustawy o własności lokali” z 1995 r.

Podkreślić należy, że wiele problematycznych kwestii pojawia się na styku prawa spółdzielczego z klasyczną już dzisiaj ustawą o własności lokali. Po uchwaleniu w 2000 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także jej nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r. ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873), wręcz koniecznym stałoby się objęcie szerszym komentarzem wyżej wymienionego aktu normatywnego.

**III.** Recenzowanej pracy należy poświęcić uwagę z kilku powodów. Nawiązanie do układu przedmiotowej ustawy z pewnością spowoduje łatwiejsze korzystanie z publikacji. Pewien niedosyt budzić może brak zamieszczenia na wstępie komentarza wykazu chociażby podstawowej literatury czy klasycznych już pozycji z dziedziny prawa lokalowego. Samo umieszczenie wybranej literatury w tekście może utrudnić odszukiwanie konkretnej pracy – opisującej bardziej szczegółowo dane zagadnienie.

Komentarz w swej systematyce nawiązuje do układu treści ustawy o własności lokali. Praca została podzielona na 5 rozdziałów: rozdział I – *Przepisy ogólne* (s. 33-170), rozdział II – *Ustanowienie własności lokalu* (s. 171-241), rozdział III – *Prawa i obowiązki właścicieli lokali* (s. 242-316), rozdział IV – *Zarząd nieruchomością wspólną* (s. 317-513), rozdział V – *Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe* (s. 514-515). Całość poprzedza obszernie wprowadzenie, a kończy indeks rzeczowy.

Treść wspomnianej pracy przeplatana jest we wszystkich rozdziałach najnowszym orzecznictwem, jak również rozważaniami samych autorów.

W swoim opracowaniu autorzy dużo uwagi (co widać już z wprowadzenia) poświęcają „konwergencji” spółdzielczych praw lokalowych

do prawa odrębnej własności lokalu. Obecnie obowiązujące regulacje porównują zwłaszcza do rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.), które – jak wiele aktów prawnych z okresu dwudziestolecia międzywojennego – uchodzi za przejaw dobrej praktyki legislacyjnej.

R. Strzelczyk i A. Turlej, przedstawiając instytucję odrębnej własności lokalu, rozpoczynają od przytoczenia jej trzech modeli teoretycznych:

- 1) modelu połączonego z serwitutami,
- 2) modelu współwłasności szczególnego rodzaju,
- 3) modelu dualistycznego (klasycznego).

Do tego podziału nawiązują też w dalszych rozważaniach. W tym miejscu przedstawione zostało funkcjonowanie własności lokali w prawie niemieckim, austriackim oraz rosyjskim. Szkoda jedynie, że rozważania ograniczyły się do wzmiankowego ukazania różnic w wymienionych państwach. W realiach funkcjonowania Polski w Unii Europejskiej i nasilającego się zjawiska migracji ludności wskazane byłoby opracowanie rozdziału poświęconego podobnym rozwiązaniom w pozostałych państwach członkowskich. Dla praktyki pomocne mogłoby się okazać (czego niestety zabrakło w komentarzu) zamieszczenie przykładowych wzorów umów, uchwał czy pism procesowych z zakresu funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych.

Dla notariusza szczególnie cenne powinny być uwagi odnoszące się do zawartych w aktach notarialnych postanowień umów między kupującym a dotychczasowym właścicielem mieszkania, jak również refleksje poświęcone problematyce wieczystoksięgowej. W myśl bowiem art. 80 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 ze zm.) notariusz zobowiązany jest do prawidłowego zabezpieczenia interesu stron, a także innych osób, których mogą dotyczyć skutki prawne dokonywanej czynności. Zaniebdanie tego obowiązku spowoduje powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej po stronie notariusza w przypadku, gdyby na skutek niedochowania należytej staranności strona umowy poniosła szkodę. Uwagi poczynione przez autorów mogą pomóc zapobiec takim sytuacjom w przyszłości.

Komentarz wychodzi również naprzeciw „masowemu” wykupywaniu lokali mieszkalnych przez dotychczasowych spółdzielców, ponieważ nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonana 14 czerwca

2007 r. znacznie uprościła wykup lokali na własność, zwiększając tym samym liczbę wspólnot mieszkaniowych. Omawiana publikacja tym samym może stanowić aktualną pomoc dla nowych właścicieli lokali w zarządzaniu przez nich wspólną „przymusową” własnością.

W kolejnych punktach autorzy dokonują „rysu historycznego” działania odrębnej własności lokalu od 1934 r. przez regulację uchylonego już art. 137 k.c. po czasy współczesne.

Dalej zgodzić się wypada z uwagami na temat nietrafności sformułowania „wspólnota mieszkaniowa”, mylnie sugerującego, że jednostkę tę stanowią jedynie właściciele lokali mieszkalnych. Oczywiście nie jest to prawdą, gdyż jak wiadomo, tworzyć mogą ją właściciele samych tylko lokali użytkowych.

W dalszej kolejności komentatorzy wspominają o zasadach zbywania lokali komunalnych – na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Przedstawiają ponadto ogólne reguły nabywania lokali pracowniczych, występujące w ustawach szczególnych. Na marginesie warto zaznaczyć, że użyty w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm.) termin „wspólność ustawowa małżonków” prawidłowo, tj. dosłownie, traktują jako wspólność ustawową, niemodyfikowaną w żadnym razie postanowieniami umownymi. Szczegółowo zostały omówione także pojęcia lokalu, pomieszczeń pomocniczych i przynależnych.

O wiele bardziej skomplikowana wydaje się jednak sprawa statusu lokali jeszcze niewyodrębnionych. Z przedstawionych koncepcji E. Drozda, E. Gniewka, J. Ignatowicza, M. Nazara autorzy skłaniają się do wyboru stanowiska tego ostatniego, a więc przyjmują koncepcję „złożonej nieruchomości lokalowej”. Niestety tutaj rozważania ograniczyły się do przytoczenia stanowisk doktryny i judykatury, do wskazanego problemu nie wnosząc nic nowego.

Istotne (również dla notariusza) są uwagi dotyczące oświadczeń deweloperów zawartych w umowach z kupującymi, a zezwalających przyszłym nabywcom na korzystanie z oznaczonych konkretnie postojowych miejsc parkingowych. Warto wiedzieć, że zawarcie odpowiednich umów w tym zakresie leży dopiero w gestii wspólnoty mieszkaniowej.

Określonej w art. 6 u.w.l. wspólnocie mieszkaniowej, a także zarządowi nieruchomością wspólną autorzy więcej miejsca poświęcają w kolejnych rozdziałach dotyczących praw i obowiązków właścicieli lokali. Przy okazji zwrócić należy uwagę, że art. 6 u.w.l. zawiera ustawową, a nie legalną (jak piszą autorzy), definicję wspólnoty. Jak przecież wiadomo, wykładni legalnej do 1997 r. dokonywał w ramach swoich kompetencji Trybunał Konstytucyjny. Określenia te nie mogą więc być używane zamiennie.

**IV.** Kilka słów komentarza należy się również statusowi prawnemu wspólnoty mieszkaniowej. Z zaprezentowanych poglądów doktryny A. Turliej skłania się do uznania podmiotowości prawnej tego tworu. Opowiada się on, moim zdaniem słusznie, za przyjęciem koncepcji wspólnoty jako jednostki odrębnej (samodzielnej) od właścicieli poszczególnych lokali związanych własnością nieruchomości wspólnej. Na potwierdzenie swoich twierdzeń autor przytacza najnowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego.

W praktyce notarialnej duże znaczenie mogą mieć uwagi poczynione przez R. Strzelczyka zarówno odnośnie do skutków niezachowania formy aktu notarialnego przy ustanawianiu własności lokalu (w tym celowości utrzymywania tej formy dla „zbycia” ekspektatywy odrębnej własności lokalu), jak i do treści samej umowy zawartej w akcie.

Niestety zabrakło w niniejszym komentarzu uwag poświęconych ważnym i praktycznym kwestiom podatkowym. Dotyczy to zwłaszcza podatku od nieruchomości, jak też podatku dochodowego od osób prawnych (CIT). Wspólnota mieszkaniowa ma obowiązek wystąpić o nadanie numeru NIP z chwilą uzyskania przez nią jednego z trzech statusów wymienionych w ustawie z dnia 13 października 1995 r. o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników (Dz. U. z 2004 r. Nr 269, poz. 2681), tj. podatnika, płatnika podatku bądź płatnika składek ubezpieczeniowych. Zatem powszechny obowiązek ewidencyjny czy jego nieistnienie w stosunku do wspólnoty zależeć będzie wyłącznie od posiadania takiego statusu. Bez znaczenia dla omawianej sprawy będzie sam fakt ustanowienia zarządu, określenie sposobów i formy jego sprawowania czy administrowania nieruchomością wspólną (Pismo Dyrektora Departamentu Organizacji Skarbowości z dnia 24 marca 1999 r. Nr OS-5-065-34-GRG/99). Podobnie będzie w przypadku podejmowania różnego

rodzaju czynności przez zarządcę. Na danej wspólnocie jako podatniku obowiązek ewidencyjny ciążył będzie wtedy, gdy na podstawie powszechnego systemu ewidencji i identyfikacji podatników zdobędzie status podatnika – tzn. w swoim imieniu i na swoją rzecz opłacać będzie jakikolwiek podatek. Wpływu na to nie będzie też miało korzystanie z podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień podatkowych (w tym zwolnień od obowiązku składania odpowiednich deklaracji podatkowych). Ta i inne pokrewne kwestie zostały jednak w komentarzu pominięte.

V. Podsumowując, publikacja w sposób należyty przedstawia podstawowe zasady rządzące ustanawianiem odrębnej własności lokali. Wprawdzie nie jest ona pozbawiona elementów bardzo dyskusyjnych, a w niektórych miejscach warto byłoby ją rozszerzyć, tym niemniej stanowi ona istotny wkład w dorobek prawa cywilnego. Należy wyrazić przekonanie, że wśród wciąż jeszcze niewielkiej liczby komentarzy omawiających własność lokali znajdzie swoich licznych zwolenników. Komentarz R. Strzelczyka i A. Turleja polecić można nauczycielom akademickim, studentom prawa czy aplikantom. Powinni się z nim zapoznać przede wszystkim praktycy zawodowo zajmujący się szeroko pojętym rynkiem nieruchomości. W dobie przemian w spółdzielczości mieszkaniowej dobrze służyć może też nowym właścicielom lokali w celu lepszej znajomości sytuacji prawnej, w jakiej obecnie się znaleźli.

*Krzysztof Śledź*