

Adw. Bogumiła Załęska-Świątkiewicz

Wspólnoty mieszkaniowe

Przemiany w zakresie stosunków własnościowych w Polsce, jakie następowały po roku 1989 r., wymusiły ustanowienie szczególnych regulacji prawnych w zakresie uprawnień i obowiązków nowych właścicieli lokali mieszkalnych. Lokale takie znajdujące się również w budynkach realizowanych ongiś jako budownictwo tzw. zakładowe, którego inwestorami były duże państwowe zakłady pracy, stworzyły razem z budynkami znajdującymi się w zasobie komunalnym znaczący rynek lokali, tym bardziej dostępny, że w początkowym okresie zbywanie takich zasobów odbywało się na warunkach preferencyjnych, co zachęcało dotychczasowych lokatorów do stania się właścicielami. Nie można pomijać faktu, że budynki wielolokalowe znajdowały się na ogół w złym stanie technicznym i obowiązki nie tylko ich wyremontowania, ale i utrzymywania w stanie nadającym się do eksploatacji zostały przerzucone na nowych właścicieli. Rynek własności lokali poszerzyło też rozwijające się w szybkim tempie tzw. budownictwo deweloperskie. Wymagała zatem „zgrania” kwestia zarządzania takimi budynkami, również w sytuacji, kiedy nie wszystkie lokale w budynkach stały się lokalami tzw. własnościowymi, jak i zważywszy, że nawet w przypadku wszystkich sprzedanych lokali niektóre części składowe budynku pozostają wspólne (np. działka, na której położony jest budynek, dach, klatka schodowa itp.).

Lukę w dotychczasowych przepisach zapłacić miała ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹. Ustawę tę w odniesieniu do

¹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. (dalej: u.w.l.).

ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży w domach będących własnością jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa rozpatrywać należało łącznie z treścią ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami², mimo że w treści pierwszej ustawy **brak było i jest nadal odpowiedniego odesłania**. Ustawa o gospodarce nieruchomościami traktuje m.in. o uprawnieniach i obowiązkach osób zajmujących się zawodowo zarządzaniem nieruchomościami, czyli tzw. licencjonowanych zarządców nieruchomości, jak również o ich odpowiedzialności prawnej, związanej ze sprawowaną funkcją.

Mimo że obie ustawy były w ostatnich latach nowelizowane, **to nadal brak jest między nimi prawidłowej korespondencji**, zaś ustawa o własności lokali nastęrcza wiele problemów interpretacyjnych nie tylko członkom wspólnot, tj. najbardziej zainteresowanym, ale także, co wykazuje praktyka, organom administracji publicznej oraz sądom szczególnym i powszechnym.

Nie wykształciło się dotychczas wystarczające orzecznictwo pomocne w wykładni omawianych przepisów.

Zgodnie z powołaną w wstępie ustawą, w następstwie wyodrębnienia poszczególnych lokali powstaje tyle nieruchomości, ile jest odrębnych lokali. Każdy lokal posiada odrębną księgę wieczystą, prowadzoną przez sąd rejonowy właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi ustawą z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece³. W sprawach nieuregulowanych ustawą o własności lokali zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego. Dotyczy to np. formy ustanowienia odrębnej własności lokalu (akt notarialny, jednostronne oświadczenie właściciela lub orzeczenie sądu), jak również sposobu zarządzania budynkiem o liczbie lokali nieprzekraczającej siedmiu. Do tego zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy o współwłasności (art. 195-209 k.c., por. również art. 7 i art. 19 u.w.l.).

Jeżeli w budynku jest więcej niż siedem lokali stanowiących odrębną własność – powstaje z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa (art. 6

² Tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. (dalej: u.g.n.).

³ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; również rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów: Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.

w zw. z art. 20 u.w.l.), której członkami są właściciele lokali, przy czym **spoczywa na nich obowiązek wyboru jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu**. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.

Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, jednakże ustawa **nie przyznaje takiej wspólnotcie osobowości prawnej**. Ma ona natomiast **zdolność sądową**, czyli może pozywać i być pozywana, jak również być **stroną w postępowaniu administracyjnym**. W ten sposób w ewentualnym procesie **nie muszą uczestniczyć poszczególni członkowie wspólnoty**⁴ (art. 17 u.w.l. oraz wyrok NSA z marca 2011 r., II OSK 419/10).

Stosownie do tezy, zawartej w wyrokach sądów administracyjnych⁵, „jeżeli w budynku mieszkalnym funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, to ona jest podmiotem właściwym do doręczenia decyzji w sprawie jej dotyczącej. Doręczenie decyzji poszczególnym członkom wspólnoty zamiast Wspólnocie Mieszkaniowej, reprezentowanej przez Zarząd powoduje, iż odwołanie od takiej decyzji jest niedopuszczalne, gdyż nie weszła do obrotu prawnego, a więc pomimo że została wydana, nie została stronie doręczona lub ogłoszona”.

Jednakże, jak sygnalizuje praktyka, decyzje organów administracji publicznej z reguły doręczane są członkom wspólnoty, co prowokuje postępowania przed sądami administracyjnymi, przy czym z uwagi na przewlekłość tych postępowań i przeformalizowanie, dochodzi do sytuacji pozbawienia na skutek upływu czasu możliwości korzystania przez wspólnoty ze swoich praw, szczególnie sąsiedzkich⁶.

Według Gerarda Bieńka i Zenona Marmaja, u podstaw takiego ukonstytuowania pozycji prawnej wspólnot legły przesłanki uproszczenia, a jednocześnie zapewnienia wspólnotcie możliwości działania w sytuacji,

⁴ Por. G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2005.

⁵ Por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 kwietnia 2009 r. VII SA/Wa 1365/2008 (Lex Polonica 2045548); wyrok WSA w Łodzi z dnia 18 listopada 2008 r., II SA/Łd 587/2008 (Lex Polonica 2060003), a także wyrok WSA w Warszawie z dnia 21 kwietnia 2009 r., VII SA/Wa 734/2008 (Lex Polonica 2056572).

⁶ Por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 30 czerwca 2010 r., II SA/Wr/180/10 oraz II SA/Wr/181/10, gdzie doprowadzono do wykonania wadliwych decyzji administracyjnych, wydanych w postępowaniach, w których wspólnoty nie brały udziału.

kiedy wspólnoty z reguły nie prowadzą istotnej działalności gospodarczej, a ich działalność jest zwykle ograniczona do utrzymania budynku. Przy czym wspólnota nie dysponuje także istotnym majątkiem, jako że ten należy nie do niej, a do jej członków⁷.

Wspólnota mieszkaniowa, nie mając osobowości prawnej, nie nabywa niczego dla siebie. Jeżeli nabywa cokolwiek, nabywa to na rzecz członków wspólnoty w proporcjach równych ich udziałom.

Właściciel lokalu uprawniony jest do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Do własności lokali odnoszą się także prawa i obowiązki wynikłe z przepisów prawa sąsiedzkiego, określonego artykułami 140-154 k.c. Współkorzystanie z nieruchomości wspólnej będzie odnosić się np. do takich urządzeń, jak klatki schodowe, windy, teren poza budynkiem. Jeżeli teren poza budynkiem jest rozległy, korzystają z niego wszyscy właściciele lokali. Nie jest dopuszczalne wydzielenie takiego terenu i przeznaczenie go na przydomowe ogródki tylko dla niektórych właścicieli lokali⁸.

W przypadku, gdy nieruchomość wspólna przynosi dochody (np. reklamy na budynku), korzyści są korzyściami wspólnymi i winny być przeznaczone na pokrycie wydatków niezbędnych na utrzymanie nieruchomości. Właściciele wyodrębnionych lokali partycypują w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, proporcjonalnie do wysokości udziałów (art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l.).

Według stanowiska Sądu Najwyższego⁹ „możliwe jest w uchwale wspólnoty określenie zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych”, co oznacza, że obciążenie obowiązkiem ponoszenia kosztów nie musi być jednakowe kwotowo dla wszystkich za jeden metr kwadratowy lokalu.

Brak jasnych regulacji w omawianej ustawie z zakresu lokali użytkowych prowadzi w praktyce do dowolnej interpretacji przepisów w tym zakresie. Chodzi o najczęściej występujące przypadki notarialnego wydzielania w tzw. budynkach deweloperskich na poziomie zerowym lub w podziemiach lokalu użytkowego z przeznaczeniem na garaż wielosta-

⁷ G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali...*, s. 64 i nast.

⁸ *Tamże*, s. 85 i nast.

⁹ Wyrok z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97 (OSNC 1998, nr 1, poz. 6).

nowiskowy, podzielony na miejsca postojowe, przy czym udziały procentowe w takim garażu (suma udziałów – 100%) najczęściej nabyte są jedynie przez nielicznych członków wspólnoty mieszkaniowej, zaś pozostałe przez osoby z zewnątrz. Z reguły garaż taki wyposażony jest tylko w oświetlenie i nie posiada mediów, takich jak: woda, c.o., kanalizacja, gaz, które najczęściej pochłaniają nakłady finansowe na ich utrzymanie, remonty i konserwacje. W praktyce współwłaściciele powierzchni garażowej z reguły traktuje się jako członków wspólnoty – co prowadzi do tego, że właściciele miejsc postojowych są obciążani nadmiernymi kosztami, zarówno z tytułu zarządzania, utrzymania, jak i remontów, równymi właścicielom lokali. Przy czym w dużych wspólnotach mieszkaniowych, w przypadku konieczności przeprowadzenia remontu nawet znikomego (brama wjazdowa, posadzka) w pomieszczeniu garażowym – są negatywnie przegłosowywani przez właścicieli lokali mieszkalnych, posiadających przytłaczającą większość głosów. Przesłanki prawnoracjonalne przemawiają zatem, aby traktować lokal garażowy jako współwłasność (czy też wspólnotę garażową) we wspólnocie mieszkaniowej, która powinna działać na zasadach określonych w art. 195 i nast. k.c. i w oparciu o umowę zawartą ze wspólnotą mieszkaniową, którą tworzą właściciele lokali (zarządem), pokrywać koszty utrzymania. Wydaje się, że powinno się to odbywać na zasadach pozabilansowej ewidencji wspólnoty. W braku jasności przepisów w tym zakresie wiele spraw adekwatnych do przytoczonej sytuacji faktycznej wymaga rozstrzygnięcia na drodze sądowej – co jest przyczyną zbędnych sporów. W każdym więc razie, problem ten wymaga dopracowania przez ustawodawcę.

Ustawa o własności lokali, używając określenia „zarząd” nadaje mu różne znaczenia; raz chodzi w niej o wybór zarządu tzw. właścicielskiego (we wspólnotach powyżej siedmiu lokali mieszkalnych); w innym przypadku o zwykły zarząd w rozumieniu przepisów ogólnych prawa cywilnego, który oznacza utrzymywanie nieruchomości w stanie bez zmiany jej substancji (por. art. 21 ust. 3 u.w.l.); w jeszcze innym przypadku zarząd oznacza zarządzanie (administrowanie) nieruchomością przez wyspecjalizowaną jednostkę, tj. licencjonowanego zarządcę. Zarówno zarząd właścicielski, jak i zarządca (administrator) bez umocowania uchwałą całej wspólnoty nie może przekraczać granic zwykłego zarządu. Ustawa przykładowo wymienia kwestie wymagające uchwały, są to np. zmiana

sposobu zarządzania wspólnotą, a nawet wysokość wynagrodzenia zarządcy (administratora)¹⁰; nie jest to wyliczenie wyczerpujące, w związku z czym we wspólnotach nierzadko dochodzi do naruszania prawa w tej materii (np. odwołanie dotychczasowego zarządcy przez zarząd właścicielski i zmiana sposobu zarządzania z pominięciem uchwały wspólnoty).

Regulacja art. 21 ust. 2 u.w.l. nie precyzuje, co oznacza sformułowanie o reprezentacji przez zarząd wspólnoty na zewnątrz, jednak w świetle orzecznictwa sądów administracyjnych **uregulowanie to nie wyklucza** działania członków wspólnoty mieszkaniowej na zewnątrz w obronie własnych spraw mieszkaniowych¹¹. W praktyce jednakże (np. w przywołanym orzeczeniu WSA we Wrocławiu) zasada ta nie zawsze jest respektowana.

Oświadczenia woli zarządu wspólnoty (tzw. właścicielskiego) w sprawach przekraczających zwykły zarząd muszą być poprzedzane uchwałą właścicieli lokali, a w sprawach wskazanych w art. 22 ust. 3 pkt 5 i 6 także na podstawie pełnomocnictwa zawartego w uchwale zaprotokółowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a, por. także wyrok SN z dnia 29 września 2010 r. w sprawie V CSK 52/10, Biuletyn SN 2011/1).

Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, którą ustala się w oparciu o wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej. Ustawodawca dopuścił możliwość, kiedy wielkość udziałów w lokalach nie jest rażąco różna, obliczania większości głosów w ten sposób, że na jeden lokal przypada jeden głos. **Uchwała może być podjęta na zebraniu właścicieli lokali bądź w drodze indywidualnego zbierania podpisów**. W tym drugim przypadku **członkowie wspólnoty powinni zostać powiadomieni o treści uchwały**. Obowiązek powiadamiania spoczywa na zarządzie lub zarządcy (administratorze) nieruchomości. Zarówno uchwały, jak i odmowa podjęcia uchwały podlegają sądowej kontroli sądów powszechnych (art. 24 u.w.l.). Postępowanie przed sądem odbywa się w trybie przepisów o postępowaniu nieprocesowym. Legitymację do uczestniczenia w postępowaniu ma każdy właściciel lokalu w nieruchomości wspólnej (art. 510 k.p.c.) oraz osoba sprawująca zarząd nieruchomością wspólną.

¹⁰ Por. art. 22 ust. 3 u.w.l.; również G. B i e n i e k, Z. M a r m a j, *Własność lokali...*, s. 104-106.

¹¹ Por. NSA z 13 grudnia 1999 r., IV SA 1997 (niepubl.).

Każdy członek wspólnoty może nadto zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty z powodu jej niezgodności z prawem lub jako naruszającą jego interesy (art. 25 ust. 1 i 2 u.w.l.). Powództwo może być wytoczone w terminie 6-tygodni od daty podjęcia uchwały albo powiadomienia o treści uchwały.

Jeżeli zarząd nie powstał albo nie wypełnia obowiązków i narusza zasady prawidłowej gospodarki – **każdy właściciel może żądać ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego** i określenia jego obowiązków oraz wysokości wynagrodzenia w sposób, o jakim mowa w art. 26 u.w.l.

Postępowanie o ustanowienie zarządcy przymusowego odbywa się w trybie postępowania nieprocesowego (art. 611 i nast. k.p.c. w zw. z art. 203 i nast. k.c.).

Obowiązujące przepisy o własności lokali dopuszczają możliwość przyłączenia do lokalu mieszkalnego części budynku, które „nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”, ułatwiających możliwość korzystania z lokalu mieszkalnego (np. pomieszczenie pod schodami). Przy czym, jeżeli jest to przyłączenie trwałe, powinno być po uprawomocnieniu się uchwały wspólnoty w tym zakresie dokonane notarialną zmianą wielkości udziałów (umowa notarialna).

Zasady postępowania w tym zakresie omówił szczegółowo Edward Gniewek w opracowaniu pt. „O nabywaniu przez właścicieli lokali, pomieszczeń przynależnych – po ustanowieniu odrębnej własności lokalu”¹².

Na tle praktyki działania wspólnot nie wydaje się szczęśliwym rozwiązanie prawne, umożliwiające zarząd właścicielski lub funkcjonowanie takiego zarządu obok profesjonalnego (licencjonowanego) zarządcy. W praktyce wspólnot członkowie zarządu właścicielskiego z reguły nie mają przygotowania do jego sprawowania, co w sytuacji jednoczesnego braku umiejętności posługiwania się przepisami prowadzi do sytuacji konfliktowych. Konsekwencją tego są sprawy sądowe o ustalenie zarządcy przymusowego. Przy tym najczęściej mało profesjonalne zarządy właścici-

¹² Rejent 2008, nr 5, s. 9-30; również R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2007, s. 65 i nast. oraz E. Bończyk - Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2007, s. 49 i nast.

cielskie przy złej kondycji finansowej własnej i członków wspólnoty ignorują obowiązujące zasady gospodarki, co powoduje pogarszanie się stanu zasobów mieszkaniowych – poprzez niewykonywanie niezbędnych remontów, kontroli odpowiednich służb, inspekcji itp., czego konsekwencją są szeroko rozumiane koszty społeczne przy wątpliwej odpowiedzialności takich zarządów. Również obserwuje się przypadki nieprzestrzegania przez zarządy właścicielskie przepisów o ochronie danych osobowych i przepisów skarbowych, odnoszących się do przechowywania dokumentów i ich przetwarzania.

Rozwiązania umożliwiające istnienie obok zarządu właścicielskiego zarządcy (administratora) licencjonowanego prowadzą nie tylko do konfliktów, ale i przerzucania się obowiązkami i uprawnieniami w braku przejrzystości przytoczonych uregulowań prawnych. Zatem wydaje się, że istniejące rozwiązania powinny zmierzać w kierunku zarządzania wszystkimi wspólnotami przez kadre zarządców licencjonowanych, co do których działalności rygorystyczne wymogi określają przepisy art. 184 i nast. u.g.n., określające również obowiązki takich osób w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej oraz zasady odpowiedzialności zawodowej. W kontekście chociażby przepisów art. 198 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 u.g.n. nie są właściwe i uzasadnione w ocenie autorki wyłączenia z art. 190 tejże ustawy. Przedstawione rozwiązania skłaniają również do poglądu, iż celowym byłoby wprowadzenie do ustawy katalogu pojęć (co się rozumie w poszczególnych sytuacjach przez zarząd), a ponadto ujednoliczonych zasad rozliczania lokali użytkowych w zależności od ich przeznaczenia oraz rozważenie celowości wprowadzenia kontroli samorządu lokalnego, sprowadzających się do okresowego sprawdzania stanu budynków będących własnością wspólnot i przez nie zarządzanych.