

WŁASNOŚĆ LOKALI

Komentarz

Wzory pozwów
i wniosków sądowych

Roman Dziczek

KOMENTARZE

WYDANIE

8

WŁASNOŚĆ LOKALI

Komentarz

Wzory pozwów
i wniosków sądowych

Roman Dzięczek

KOMENTARZE

WYDANIE

8

Stan prawny na 30 kwietnia 2021 r.

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Livia Śpiewak

Opracowanie redakcyjne

Violet Design Wioletta Kowalska

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2021

ISBN 978-83-8223-908-9

8. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wprowadzenie	13

Część pierwsza Komentarz

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali	39
---	----

Rozdział 1

Przepisy ogólne	41
Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]	41
Art. 1a. [Prawa współwłaściciela w częściach ułamkowych]	59
Art. 2. [Samodzielny lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu]	61
Art. 3. [Odrębna własność lokalu, nieruchomości wspólne, udziały]	80
Art. 3a. [Zasady oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu]	100
Art. 4. [Prawa dotychczasowego właściciela, wieczyste użytkowanie]	108
Art. 5. [Podział nieruchomości wspólnej]	114
Art. 6. [Wspólnota mieszkaniowa]	121

Rozdział 2

Ustanowienie własności lokalu	133
Art. 7. [Akty ustanawiające odrębną własność]	133
Art. 8. [Umowa o ustanowieniu własności lokalu]	154
Art. 9. [Umowa z przedsiębiorcą. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu]	157
Art. 10. [Oświadczenie woli dotychczasowego właściciela]	172
Art. 11. [Sądowe zniesienie współwłasności]	175

Rozdział 3

Prawa i obowiązki właścicieli lokali	185
Art. 12. [Nieruchomość wspólna – korzystanie, przychody, wydatki, różnicowanie obciążeń]	185
Art. 13. [Obowiązki właściciela lokalu]	199
Art. 14. [Koszty zarządu nieruchomością wspólną]	215
Art. 15. [Opłaty właścicieli – wymagalność, dochodzenie]	221
Art. 16. [Przymusowa sprzedaż lokalu]	226
Art. 17. [Zobowiązania wspólnoty, zobowiązania właścicieli]	236

Rozdział 4

Zarząd nieruchomością wspólną	242
Art. 18. [Zarząd umowny; przegląd modeli zarządzania]	242
Art. 19. [Ustawowy zarząd małą wspólnotą mieszkaniową]	266
Art. 20. [Ustawowy zarząd dużą wspólnotą mieszkaniową]	275
Art. 21. [Reprezentacja i administrowanie wspólnotą mieszkaniową]	284
Art. 22. [Zwykły zarząd i czynności przekraczające jego zakres]	299
Art. 23. [Podejmowanie uchwał przez właścicieli lokali]	321
Art. 24. [Brak uchwał – rozstrzyganie przez sąd]	334
Art. 25. [Zaskarżanie uchwał]	337
Art. 26. [Zarządca przymusowy]	360
Art. 27. [Prawo właściciela do współzarządzania]	365
Art. 28. [Wynagrodzenie zarządu i zarządcy]	367
Art. 29. [Obowiązki zarządu i zarządcy; kontrola właścicieli]	368
Art. 30. [Doroczne zebranie właścicieli]	373
Art. 31. [Nadzwyczajne zebranie właścicieli]	376

Art. 32. [Zwoływanie zebrań; porządek obrad]	378
Art. 32a. [Roszczenia do przyległego gruntu]	380
Art. 33. [Zarząd umowny – odesłania]	382

Rozdział 5

Zmiany w przepisach obowiązujących,

przepisy przejściowe i końcowe	385
Art. 34. [Zmiany w Kodeksie cywilnym]	385
Art. 35. [Zmiany w przepisach wprowadzających Kodeks cywilny]	386
Art. 36. [Zmiany w ustawie – Prawo lokalowe]	387
Art. 37. [Zmiany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece]	388
Art. 38. [Zmiany w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości]	388
Art. 39. [Przepisy wykonawcze]	388
Art. 40. [Obowiązki dotychczasowych zarządców]	389
Art. 41. [Wejście w życie ustawy]	390

Część druga

Wzory pozwów i wniosków sądowych

Wzór nr 1. Pozew o zobowiązanie przedsiębiorcy do ustanowienia odrębnej własności lokalu	393
Wzór nr 2. Wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie własności lokali	402
Wzór nr 3. Pozew o zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do przeniesienia własności lokalu	408
Wzór nr 4. Wniosek o zezwolenie (powierzenie) nabywcy dokończenia budowy lokalu w zastępstwie przedsiębiorcy (art. 9 ust. 3 u.w.l.)	415
Wzór nr 5. Pozew o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej	421
Wzór nr 6. Wniosek (zarządu/zarządcy) o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd	430
Wzór nr 7. Wniosek właściciela lokalu o wyrażenie zgody na podział (połączenie) lokalu	435
Wzór nr 8. Wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego	440
Wzór nr 9. Pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego	445

Część trzecia
Akty prawne

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych	451
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami	478
Skorowidz	503

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- dekret warszawski** – dekret z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.)
- k.c.** – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
- k.p.a.** – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735)
- k.p.c.** – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.)
- k.r.o.** – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359)
- k.s.h.** – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.)
- Konstytucja RP** – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm. i ze sprost.)
- nowela z 28.11.2003 r.** – ustawa z 28.11.2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 ze zm.)
- nowela z 16.11.2006 r.** – ustawa z 16.11.2006 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 235, poz. 1699)

nowela z 18.12.2009 r.	– ustawa z 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 223, poz. 1779)
nowela z 12.06.2015 r.	– ustawa z 12.06.2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. poz. 1168)
nowela z 20.07.2017 r.	– ustawa z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. poz. 1596)
p.p.s.a.	– ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2019 r. poz. 2325 ze zm.)
p.w.k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.)
pr. upad.	– ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.)
pr. bud.	– ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.)
pr. not.	– ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.)
pr. spółdz.	– ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648)
u.g.g.w.n.	– ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) – nie obowiązuje
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.)
u.k.s.c.	– ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 755 ze zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204)
u.o.p.n.	– ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805 ze zm.)

-
- u.p.u.w.** – ustawa z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2019 r. poz. 1314)
- u.s.m.** – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.)
- u.w.l.** – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 ze zm.)

Czasopisma i publikatory

- Apel.-Lub.** – Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Lublinie
- Apel.-W-wa** – Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Warszawie
- Biul. SN** – Biuletyn Sądu Najwyższego
- KPN** – Krakowski Przegląd Notarialny
- LEX** – System Informacji Prawnej Wolters Kluwer Polska
- M. Praw.** – Monitor Prawniczy
- M. Pod.** – Monitor Podatkowy
- ONSAiWSA** – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych
- OSA** – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
- OSA w Kat. i SO** – Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Katowicach i Sądów Okręgowych
- OSNC** – Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna (od 1995 r.)
- OSNC-ZD** – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
- OSNCP** – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna oraz Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1964 r. do 1994 r.)
- OSNP** – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych (od 2003 r.)
- OSNPG** – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Prokuratura Generalna

OSPika	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OSS	– Orzecznictwo w Sprawach Samorządowych
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Zbiór Urzędowy, seria A
Prok. i Pr.	– Prokuratura i Prawo
Prz. Pod.	– Przegląd Podatkowy
PS	– Przegląd Sądowy

Inne

NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
SR	– sąd rejonowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny

WPROWADZENIE

- I. Ósme wydanie komentarza do ustawy o własności lokali uwzględnia aktualny stan prawny i najnowsze orzecznictwo sądowe. W szczególności uwzględnia ono najnowsze zmiany dokonane ustawą z 13.06.2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1309), które weszły w życie 15.08.2019 r. w części dotyczącej zmodyfikowanych zasad warunkujących możliwość wyodrębniania samodzielnych lokali (zmieniony ust. 1a w art. 2 u.w.l.), oraz te, które weszły w życie od 1.01.2020 r., a które poszerzyły zastosowanie ustawowego reżimu zarządzania właściwego dla dużych wspólnot mieszkaniowych w stosunku do nieruchomości, które obejmują co najmniej cztery samodzielne lokale wyodrębnione oraz niewyodrębnione. Tym samym poszerzono sprofesjonalizowany model zarządzania wynikający z ustawy o własności lokali, pozostawiając poza nim jedynie dwu- i trzylokalowe wspólnoty mieszkaniowe, a także te, w których zastosowano umowne reguły zarządzania, po myśli art. 18 ust. 1 u.w.l. Niniejsze wydanie uwzględnia także zmiany wprowadzone w okresie pandemii COVID-19, a dotyczące sposobu (formy) obradowania zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Owe zmiany wraz z tymi z 2018 r. (dotyczącymi art. 2), które weszły w życie 23.08.2018 r., i wcześniejszymi, które weszły w życie 29.08.2015 r. i uregulowały ciągnący się od wielu lat i podnoszony przez właścicieli miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych problem pomijania ich głosów w procedurze podejmowania uchwał, dopełniły reguły wyodrębniania lokali i zarządzania nimi w sposób optymalny.

W art. 1a u.w.l. wprowadzono uniwersalne rozwiązanie, które za właściciela lokalu – w rozumieniu komentowanej ustawy – uważa także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych. Ma to ten skutek, że każdy współwłaściciel lokalu w częściach ułamkowych – zarówno wyodrębnionego, jak i niewyodrębnionego (por. art. 4 ust. 1 u.w.l.) – może głosować samodzielnie swoim udziałem, którego wagę ustala się w ten sposób, że udział w nieruchomości wspólnej takiego współwłaściciela odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal (art. 3 ust. 3a u.w.l.).

Rygorystyczne warunki wyodrębniania lokali opisane w art. 2 ust. 1a–1c u.w.l. zostały objęte kontrolą starosty, który bada je przy wydawaniu zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 (por. art. 2 ust. 3 u.w.l. w brzmieniu od 23.08.2018 r.). Odpowiednio, przy sądowym znoszeniu współwłasności, o którym mowa w art. 11 u.w.l., obowiązki te spadają na sąd cywilny.

W różnych miejscach, w szczególności przy wykładni art. 3–4, a także art. 21–22 u.w.l., omówiono wpływ ustawy z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2020 r. poz. 2040). Ustawa ta, o fundamentalnym znaczeniu gospodarczo-społecznym, z jednej strony zlikwidowała w spektrum prawa mieszkaniowego pozostałości postkomunizmu, z drugiej zaś podniosła standard ochrony własności, w szczególności odrębnej własności lokali, do wymagań Konstytucji z 1997 r.

W komentarzu do przepisów art. 3, 6, 17 i 18 u.w.l. szczegółowo omówiono, odmienne w stosunku do unormowań wynikających z ustawy o własności lokali, regulacje art. 4–6 oraz 18–27 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.), które modyfikują prawne aspekty powstawania odrębnej własności lokali (budowy lokali) oraz zarządzania lokalami po ich wyodrębnieniu do czasu przejścia z mocy ustawy lub umowy (uchwały) do reżimu zarządzania wynikającego z niniejszej ustawy. Tym samym Czytelnik będzie miał ogłód niejako równoległego świata odrębnej własności lokali, powstającego w procesie

przewłaszczania dotychczasowych lokatorskich i własnościowych praw do lokali oraz w procesie budowy lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe. Uwzględniono przy tym zmiany wprowadzone ustawą z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. poz. 1596).

Komentarz przywołuje szeroko, ale z krytycznymi uwagami i omówieniem, orzecznictwo Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz sądów apelacyjnych i wojewódzkich sądów administracyjnych, ze wskazaniem, które interpretacje (tendencje w orzecznictwie) ulegają utrwaleniu, modyfikacji lub rozwinięciu, a które utraciły swój walor właściwej wykładni wobec zmian ustawowych; wreszcie, gdzie nadal pozostają otwarte obszary poszukiwań dla praktyki i orzecznictwa.

We wzorach pozwów i wniosków sądowych oraz w uwagach zamieszczonych po każdym z nich przywołano m.in. najnowsze orzecznictwo sądowe oraz wskazano kwestie materialnoprawne i procesowe związane z daną sankcją sądową. W zakresie procesowym uwzględniono fundamentalne zmiany w Kodeksie postępowania cywilnego wprowadzone ustawą z 4.07.2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1469), które w zasadniczej swej części weszły w życie z dniem 7.11.2019 r.

Otoczenie faktyczne przykładowych sporów przedstawia szersze tło, w jakim dochodzi do ochrony prawnej (sądowej) w związku z określonym konfliktem, niewykonywaniem obowiązku przez zobowiązanego lub roszczeniem uprawnionego.

- II. Ostatnie lata ubiegłego wieku oraz 20-letni okres XXI w. przyniosły intensywny wzrost liczby lokali o statusie odrębnej własności, do czego przyczynili się przede wszystkim deweloperzy prywatni, spółdzielnie mieszkaniowe, a także jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa i zakłady pracy, dokonując przewłaszczania lokali na rzecz dotychczasowych najemców i innych uprawnionych osób. Ostatnią dużą falę przewłaszczeń na prawach odrębnej własności przyniosła ustawa z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz

o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873 ze zm.), uzupełniona ustawą z 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 223, poz. 1779), które skutkowały przewłaszczeniem dotychczasowych spółdzielczych praw do lokali oraz prawa najmu w liczbie przekraczającej milion lokali. Aktualnie przyrost odrębnej własności lokali mieszkań w wyniku aktywności deweloperskiej i budownictwa spółdzielczego wynosi ponad 200 000 rocznie.

Gwoli przypomnienia dotychczasowych unormowań prawnych wskazać należy, że dekretem z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.) utrzymano możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali wynikającą z rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.), wprowadzając jedynie dodatkowe wymagania konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej oraz połączenia z wpisem przynależnego do własności lokalu udziału w nieruchomości wspólnej.

Ustawa z 28.05.1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz.U. Nr 31, poz. 132 ze zm.) dopuszczała sprzedaż domów jednorodzinnych, małych domów mieszkalnych tylko osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym, a domów wielomieszkaniowych – spółdzielniom mieszkaniowym. Rozporządzenie Prezydenta RP z 1934 r. zostało ostatecznie uchylone przez art. V pkt 1 ustawy z 23.04.1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.), a od 1.01.1965 r. (do 30.09.1990 r.) odrębną własność lokali regulowały art. 133, 135–138 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) oraz art. XIX p.w.k.c. Nowelizacja ustawy z 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.), dokonana ustawą z 6.07.1972 r. o zmianie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz ustawy o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów spółdzielni mieszkaniowych (Dz.U. Nr 27, poz. 193), od 25.07.1972 r. zezwalała na ustanawianie w domach wielomieszkaniowych, stanowiących własność państwa, odrębnej własności lokali i ich sprzedaż najemcom jako odrębnego przedmiotu własności z równoczesnym oddaniem w użytkowanie

wieczyste ułamkowej części gruntu, na którym położony jest budynek. Zasady zbycia precyzowały kolejno rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z 18.05.1970 r. w sprawie trybu oddawania w użytkowanie wieczyste terenów państwowych i położonych na nich budynków (Dz.U. Nr 13, poz. 120 ze zm.) i rozporządzenie Rady Ministrów z 18.03.1983 r. w sprawie wyodrębniania własności lokali w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność osób fizycznych (Dz.U. Nr 21, poz. 93).

Kolejnymi aktami prawnymi, na podstawie których było możliwe sukcesywne ustanawianie odrębnej własności lokali w domach stanowiących własność państwową i sprzedawanie tych lokali z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, na którym posadowiony był budynek, były ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) oraz rozporządzenie Rady Ministrów z 16.09.1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz.U. z 1989 r. Nr 14, poz. 75), stwierdzające, że ostateczna (prawomocna) decyzja w sprawie zbycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Ustawa z 28.07.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) uchyliła art. 133–135 k.c., przewidujące ograniczenia w ustanawianiu odrębnej własności lokali, art. 138 k.c., ograniczający dysponowanie lokalem przez właściciela, oraz zmieniła brzmienie art. 136 i 137 k.c. Rozporządzenie Rady Ministrów z 16.07.1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 72, poz. 311) przewidywało już tylko prowadzenie rokowań między właścicielem nieruchomości i osobą zainteresowaną nabyciem, w ramach których uzgadniano postanowienia umowy. Objęcie ich protokołem uznawane było za ustalenie nabywcy w rozumieniu art. 24 ust. 4 u.g.g.w.n. i stanowiło podstawę zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Od wejścia w życie wskazanej zmiany Kodeksu cywilnego, tj. od 1.10.1990 r., można było ustanawiać odrębną własność lokali w każdym budynku, bez względu na jego rodzaj i czas

wzniesienia oraz powierzchnię lokalu. Uchylono także wymaganie wydania na rzecz nabywcy decyzji w sprawie zbycia nieruchomości, która stanowiła podstawę zawarcia umowy cywilnoprawnej w formie aktu notarialnego.

Samodzielne, szczegółowe unormowania dotyczące ustanawiania odrębnej własności lokali wprowadziła ustawa o własności lokali, która weszła w życie 1.01.1995 r. Wzorowała się ona na rozporządzeniu Prezydenta RP z 1934 r., ale istotną nowością było objęcie wszystkich właścicieli lokali danej nieruchomości nową formułą prawną występującą pod nazwą „wspólnota mieszkaniowa”, której nadano z mocy prawa zdolność prawną (por. art. 33¹ k.c.), w tym zdolność sądową (zob. szerzej uwagi do art. 1, 6 i 17 u.w.l.). Drugą nowością było wprowadzenie w art. 9 u.w.l. ustawowego modelu umowy deweloperskiej.

- III. Wspólnoty mieszkaniowe po ponad 25 latach obowiązywania ustawy o własności lokali weszły na trwałe w krajobraz rynku mieszkaniowego i okrzepły w swej zasadniczej roli gospodarza domu. Własność lokalu stała się dla wielu ludzi najpełniejszym doświadczeniem bycia właścicielem nieruchomości. Stała się również dla wielu osób dysponujących spółdzielczymi prawami do lokali synonimem pełnej, właścicielskiej wolności.

Doświadczenia wynikające z pierwszych lat obowiązywania ustawy o własności lokali, zwłaszcza związane z funkcjonowaniem nieruchomości wspólnych, które powstały na bazie zasobów komunalnych i zakładowych, przyczyniły się do przeprowadzenia dwóch zasadniczych nowelizacji tej ustawy: z 22.08.1997 r. (Dz.U. Nr 106, poz. 682 ze zm.) i z 16.03.2000 r. (Dz.U. Nr 29, poz. 355). Ta ostatnia rozszerzyła ustawowy reżim zarządzania z ustawy na wspólnoty składające się co najmniej z ośmiu lokali, a nie – jak przedtem – obejmujące jedenaście i więcej lokali; umożliwiła zmianę – na wniosek mniejszości (mającej co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej) – sposobu liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali, z dominującym udziałem jednego z nich, według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos; poszerzyła (przykładowy) katalog czynności przekraczających zakres

zwykłego zarządu oraz przesądziła o wymaganiu posiadania przez zarząd pełnomocnictwa od właścicieli lokali do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zwykły zarząd; nałożyła dodatkowe obowiązki na zarząd lub zarządcę w zakresie ewidencji kosztów i ich rozliczania oraz uzyskiwania, aktualizacji i przechowywania dokumentacji technicznej budynku, jak również inicjowania uchwał wyrażających zgodę na nabycie przyległych nieruchomości wówczas, gdy grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymagań przewidzianych dla działki budowlanej.

Powołana nowelizacja uzupełniła także regulacje art. 2 i 3 u.w.l., konstruujące przesłanki powstania i kształtowania się odrębnej własności lokali w zakresie:

- 1) pomieszczeń przynależnych,
- 2) dokumentowania lokali i pomieszczeń przynależnych na potrzeby aktów ustanawiających odrębną własność,
- 3) możliwości umownego określenia udziałów w nieruchomości wspólnej

oraz

- 4) prymatu zasad kształtujących obliczanie udziałów w nieruchomości wspólnej według pierwszego i następnych aktów ustanawiających odrębną własność, mimo ich niezgodności z zasadą ustawową wyrażoną w art. 3 ust. 3 u.w.l., ale z możliwością korekty dostosowującej udziały (w drodze stosownej uchwały właścicieli) do reżimu ustawowego.

Kolejne istotne zmiany to te przywołane w punkcie I „Wprowadzenia”, które weszły w życie: 29.08.2015 r., 15.08.2019 r. oraz 1.01.2020 r.

- IV.** Z dniem 24.04.2001 r. weszła w życie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Wprowadziła ona nowy, ustawowy model umów o budowę lokalu w celu ustanowienia na rzecz członka spółdzielni (także małżonka lub osób przez niego wskazanych, którzy wspólnie z nim ubiegają się o to prawo) odrębnej własności lokalu, skutkujących powstaniem „ekspertywy odrębnej własności lokalu”, z cechą jej zbywalności wraz z wkładem budowlanym, dziedziczności i możliwością egzekucji (por. art. 18–21 u.s.m.),

a także obligatoryjnym ustawowym reżimem zarządzania przez spółdzielnię mieszkaniową domami wielomieszkaniowymi z odrębną własnością lokali, należącymi do członków i osób niebędących członkami, jeżeli przewłaszczenie lokali następowało na podstawie przepisów tej ustawy (por. art. 27 ust. 2 u.s.m.).

Dalszą konsekwencją było wyłączenie stosowania w stosunku do tak powstających zespołów właścicieli lokali przepisów ustawy o własności lokali dotyczących wspólnoty mieszkaniowej, zebrania właścicieli i – będących tego konsekwencją – przepisów o zarządzie ustawowym nieruchomością wspólną (por. art. 27 ust. 3 u.s.m.; notabene także do praw i obowiązków, które są zasadniczo określone w art. 4–6¹ u.s.m., a jedynie w zakresie w nich nieuregulowanym znajduje – zgodnie z art. 27 ust. 1 u.s.m. – zastosowanie ustawa o własności lokali i – zgodnie z art. 1 ust. 2 u.w.l. – Kodeks cywilny). Innymi słowy, ukształtowana została w ten sposób odrębna, autonomiczna (spółdzielcza) formuła zarządcza, odmienna od zarządzania z reżimu ustawy o własności lokali. Przejście do formuły zarządzania właściwego dla ustawy o własności lokali następuje w przypadkach określonych w art. 24¹, 26 i – stosowanym wprost – art. 18 ust. 1 u.w.l. (por. szerzej R. Dżiczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2018).

Przepisy konstruujące istotne cechy prawnorzeczowe (art. 2 i 3 u.w.l.) i akty ustanawiające własność lokalu (art. 8–11 u.w.l.) stosuje się zasadniczo także do odrębnej własności lokali powstającej w ramach budownictwa realizowanego przez spółdzielnie mieszkaniowe, z zastrzeżeniem jedynie modyfikacji wynikającej z procedury przewłaszczeń, unormowanej w art. 42–43, 49 i 49¹ u.s.m.

Według przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umowa o budowę lokalu musi zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności (a nie w formie aktu notarialnego) i określać:

- 1) rodzaj lokalu,
- 2) jego położenie,
- 3) powierzchnię

oraz

- 4) pomieszczenia przynależne, jeśli nie stanowią przedmiotu odrębnej własności, nawet położone poza obrębem budynku,
 - 5) zakres rzeczowy robót zadania inwestycyjnego,
- a także
- 6) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów inwestycji w części przypadającej na jego lokal, stosownie do postanowień umowy.

W wyniku jej zawarcia powstaje po stronie członka roszczenie o ustanowienie – po wybudowaniu lokalu – odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa ta jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią. Zbycie wymaga formy aktu notarialnego i staje się skuteczne z chwilą jego dokonania, chyba że umowa zbycia ekspektatywy została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Zastrzeżenie w art. 19 u.s.m. skuteczności nabycia od przyjęcia nabywcy (w tym licytanta) lub spadkobiercy w poczet członków okazało się niezgodne z Konstytucją RP (szerzej zob. uwagi do art. 19 u.w.l.). Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych określał spółdzielni dwumiesięczny termin do przewłaszczenia lokalu na rzecz członka, licząc od dnia, w którym lokal został wybudowany, albo – jeśli tego wymagają odpowiednie przepisy – uzyskania pozwolenia na użytkowanie (art. 21 u.s.m.).

- V. W budownictwie innym niż spółdzielcze umową, która skutkuje powstaniem ekspektatywy odrębnej własności lokalu, jest ta, o której stanowi art. 9 u.w.l. W myśl tego artykułu odrębna własność lokalu może powstać w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu (także wieczystego użytkownika – por. art. 4 ust. 3 u.w.l.) do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Do ważności takiej umowy niezbędne jest, aby stroną podejmującą się budowy była właścicielem (wieczystym użytkownikiem) gruntu, na którym dom będzie wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Ten specjalny typ umowy był początkowo niewątpliwie nowością w realiach mało rozwiniętego rynku budowy przez prywatnych przedsiębiorców

domów wielomieszkaniowych w celu sprzedaży lokali w tych domach. Chodziło o stworzenie, na kanwie zmodyfikowanej konstrukcji umowy o dzieło (art. 627 k.c.), umowy przedwstępnej (art. 389 k.c.) oraz umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości (art. 156 k.c.), realnej gwarancji uzyskania własności lokalu. Gwarancje dotyczą zarówno etapu budowy (ust. 3 art. 9 u.w.l.), jak i możliwości skutecznej egzekucji obowiązku przeniesienia własności w trybie zastępczego orzeczenia sądu (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.). Zabrakło jednak wyraźnego stwierdzenia w ustawie, że tak powstała ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, podlega dziedziczeniu i egzekucji.

Niemniej jednak, z uwagi na majątkowy charakter tak powstałego prawa, nie może budzić większych wątpliwości, że podlega ono dziedziczeniu (art. 922 § 1 k.c.). Zbywalność – w drodze czynności prawnej dokonywanej przez uprawnionego (klienta) bez zgody zobowiązanego (przedsiębiorcy) – nie jest już jednak oczywista i będzie zależeć od treści samej umowy. Znajdą tu zastosowanie art. 509 i n. oraz art. 519 i n. k.c.

W postanowieniu z 26.06.2001 r., I CA 1/01, OSNC 2002/2, poz. 26, Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Umowa darowizny ekspektatywy ogółu praw związanych z odrębną własnością lokalu stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej nabywcy jako właściciela lokalu, niezależnie od chwili złożenia wniosku o dokonanie tego wpisu”. Pogląd ten w pełni zasługuje na aprobatę, jednakże został sformułowany i dotyczy „ekspektatywy” powstałej wskutek umowy o ustanowieniu odrębnej własności (odpowiednio także jednostronnego oświadczenia woli właściciela) przed wpisem do księgi wieczystej jako warunkiem konstytutywnym powstania własności lokalu (art. 7 u.w.l.). Z uzasadnienia postanowienia wynika wyraźnie, że teza ta odnosi się do umów zbycia ogółu praw związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, która powstanie po wpisaniu tej własności do księgi wieczystej. Podkreślono, że dopuszczalność zawierania takich umów jako umów zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu jest przyjęta w praktyce notarialnej i akceptowana w piśmiennictwie prawniczym. Koncepcja ta jest wyrazem wykorzystania wykształconej w doktrynie instytucji ekspektatywy (oczekiwania prawnego), która aczkolwiek nie jest rozumiana jednolicie, to jednak znalazła zastosowanie w obrocie

cywilnym i w orzecznictwie sądowym. Sąd Najwyższy wskazał, że do koncepcji tej sięgnął ustawodawca w art. 19 u.s.m., określając roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, przysługujące członkowi spółdzielni mieszkaniowej ubiegającemu się o ustanowienie takiej własności „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

W świetle powyższego można uznać, że Sąd Najwyższy usankcjonował obrót ekspektatywą istniejącą od chwili aktu ustanawiającego odrębną własność aż do chwili konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Pozytywnie odniósł się również do wprowadzonej przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych instytucji ekspektatywy będącej m.in. roszczeniem o ustanowienie odrębnej własności jako prawa zbywalnego, dziedzicznego i podlegającego egzekucji.

De lege ferenda wskazane byłoby przyznanie umowie deweloperskiej przymiotu quasi-rzeczowego prawa – zbywalnego, dziedzicznego i podlegającego egzekucji – wprost w ustawie o własności lokali, tak jak to uczyniono w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (w art. 19 u.s.m.). Usprawniłoby to sam mechanizm obrotu oraz wzbogaciło rynek deweloperski, niezależnie od ugruntowania tego typu umowy jako zasadniczego modelu wśród umów zawieranych przez klientów z przedsiębiorcami.

Uchwalona 16.09.2011 r. ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która weszła w życie 29.04.2012 r., potwierdziła w istocie, że modelem umowy deweloperskiej, który daje maksymalne gwarancje klientowi, jest ten wynikający z art. 9 u.w.l. (por. art. 22–23 i 26 u.o.p.n.).

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wprowadziła jednak katalog szczegółowych zapisów, które powinny znaleźć się w umowie, oraz instytucje towarzyszące, m.in.:

- 1) obowiązek zawierania umów deweloperskich (szczegółowo opisanych w ustawie) z osobami fizycznymi, w powiązaniu z obligatoryjnym zapewnieniem nabywcom co najmniej jednego z następujących środków ochrony: zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i umowy

ubezpieczenia lub otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i gwarancji bankowej;

- 2) unormowania upadłościowe w przepisach dodanych do ustawy z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.) w tytule Ia „Postępowanie upadłościowe wobec deweloperów” (szerzej zob. uwagi do art. 9 u.w.l.).

VI. Odrębna własność lokalu może powstać na nieruchomości gruntowej o uregulowanym stanie prawnym (będącej przedmiotem prawa własności lub użytkowania wieczystego) ujawnionym w księdze wieczystej, zabudowanej zasadniczo domem wielomieszkaniowym, tj. budynkiem, w którym istnieją przynajmniej dwa samodzielne lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 19.11.2010 r., III CZP 85/10, OSNC 2011/5, poz. 57: „W budynku, który obejmuje tylko jeden lokal, nie można ustanowić odrębnej własności tego lokalu”.

Istnieje natomiast pewien punkt styczny pomiędzy własnością lokalu a domem jednorodzinnym. Zauważyć bowiem należy, że pojęcie domu jednorodzinnego jest zdefiniowane w art. 3 pkt 2a pr. bud. Zgodnie z tym przepisem przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Innymi słowy, w domu jednorodzinnym nie jest możliwe wyodrębnienie więcej niż dwóch lokali (por. wyrok WSA w Gdańsku z 31.07.2014 r., III SA/Gd 237/14, LEX nr 1500497).

Aktem ustanawiającym odrębną własność lokalu może być:

- 1) umowa,
- 2) jednostronne oświadczenie woli właściciela,
- 3) postanowienie sądu znoszące współwłasność (art. 7 u.w.l.),

a także:

- 4) wyrok sądu nakazujący właścicielowi nieruchomości złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesienie jej na uprawnionego (powoda), jeżeli właściciel nie wykonał swego obowiązku dobrowolnie (umownie) (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., art. 49¹ u.s.m.) lub
- 5) postanowienie sądu wydane stosownie do art. 49 ust. 2 u.s.m.

Powstanie odrębnej własności lokalu wymaga wpisu do księgi wieczystej, choćby aktem ustanawiającym odrębną własność było orzeczenie sądu (por. uchwała SN z 21.02.2008 r., III CZP 152/07, OSNC 2009/2, poz. 24).

W art. 7 u.w.l. nie wymienia się powstania *ex lege* odrębnej własności lokalu wskutek likwidacji lub upadłości spółdzielni albo egzekucji z nieruchomości spółdzielni na rzecz członków lub osób niebędących członkami, dysponujących spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, wynikającej z art. 17¹⁸ u.s.m.

Powstanie odrębnej własności lokalu z mocy prawa (w warunkach art. 17¹⁸ u.s.m.) nie wymaga do swego powstania wpisu do księgi wieczystej. Jednakże właściciele lokali są obowiązani do ujawnienia swego prawa w księdze wieczystej oraz zgłoszenia danych koniecznych do oznaczenia nieruchomości. Natomiast jeżeli dotychczasowe własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego) miało urządzoną księgę wieczystą, to księga ta staje się księgą wieczystą dla nieruchomości lokalowej (odrębnej własności lokalu), a wpisana w tej księdze hipoteka na ograniczonym prawie rzeczowym staje się hipoteką na nieruchomości (art. 24¹ ust. 2 i 3 u.k.w.h.).

Własność lokalu – poza wskazanym wyjątkiem – powstaje nie w dacie zawarcia umowy (złożenia oświadczenia, prawomocności orzeczenia sądowego), lecz w chwili złożenia przez notariusza do sądu wniosku o wpis, o czym informuje tzw. wzmianka o wniosku, w dacie wpływu wniosku, jeżeli wpis zostanie dokonany. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14.02.2003 r., IV CK 109/02, LEX nr 137545: „Przepisy prawa materialnego mogą przewidywać wpis do księgi wieczystej jako przesłankę

powstania określonego prawa. Zasada mocy wstecznej wpisu, wyrażona w art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. [u.k.w.h. – przyp. aut.], oznacza, że skutki prawne prawa powstałego w dacie wpisu aktualizują się od dnia złożenia wniosku o dokonanie wpisu”. Mimo że samo prawo powstaje w dacie wpisu, wcześniejsza jego ekspektatywa nabywa cech właściwych temu prawu z mocą wsteczną, z chwilą dokonania wpisu. Por. także mającą moc zasady prawnej uchwałę SN (7) z 16.12.2009 r., III CZP 80/09, Biul. SN 2009/12, s. 8.

Przesłanka istnienia samodzielnego lokalu, jako warunku koniecznego ustanowienia odrębnej własności lokalu, wynika przede wszystkim z art. 1, 2, 7 ust. 2, art. 8 i 11 u.w.l., ze swoistym odstępstwem wynikającym z art. 21 ust. 1 zdanie drugie u.s.m., a konieczność uregulowanego tytułu do gruntu ponadto z art. 3 ust. 1 i 2, art. 7 ust. 1 u.w.l. i art. 24 u.k.w.h. oraz – na gruncie stosunków spółdzielczych – art. 36 u.s.m.

Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych; dotyczy to również odpowiednio – przy uwzględnieniu różnic celów, funkcji i związanych z tym standardów technicznych – lokali o innym przeznaczeniu. Spełnienie tych wymagań stwierdza starosta w drodze zaświadczenia. W postępowaniu sądowym zmierzającym do ustanowienia odrębnej własności wymóg samodzielności lokalu może być także stwierdzony zaakceptowaną przez sąd opinią biegłego – specjalisty od spraw architektoniczno-budowlanych (por. postanowienie SN z 13.03.1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997/8, poz. 115).

Jeżeli istniejący lokal nie spełnia przesłanki samodzielności, sąd – w postępowaniu o zniesieniu współwłasności – uznając dopuszczalność powstania odrębnej własności lokalu za usprawiedliwioną (i możliwą) co do zasady, upoważnia zainteresowanego uczestnika, w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym, do wykonania robót adaptacyjnych (art. 11 ust. 1 i 2 u.w.l.). Cechę samodzielności lokal musi uzyskać przed wyodrębnieniem; dopóki trwają prace wykończeniowe lub adaptacyjne, dopóty wyodrębnienie nieruchomości lokalowej nie może nastąpić (tak

też m.in. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995; E. Drozd, *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1994/11). Odpowiednio zasady te znajdują zastosowanie w postępowaniu, o którym mowa w art. 49 ust. 2 u.s.m.

Wyjątek dla tak sformułowanego kanonu, warunkującego ustanowienie odrębnej własności lokalu, stworzył art. 21 ust. 1 zdanie drugie u.s.m., obowiązujący od 24.04.2001 r. W myśl tego artykułu na żądanie członka, któremu przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu, spółdzielnia jest zobowiązana ustanowić takie prawo (odrębnej własności), „gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu”. Jest to rozwiązanie kontrowersyjne (por. szerzej R. Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2018, uwaga 7 do art. 21). Jest to powtórzenie unormowania art. 232 § 1 pr. spółdz., obowiązującego do czasu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który przewidywał możliwość dokonywania przydziałów przyszłych domów jednorodzinnych i działek oraz lokali budowanych w celu ich przeniesienia na własność członków (art. 237 pr. spółdz.), „gdy ze względu na stan przygotowania inwestycji do realizacji możliwe jest ich oznaczenie”. Oba przepisy zostały uchylone wraz z wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. 24.04.2001 r.

Jedynie przy przyjęciu rozumienia przytoczonego sformułowania art. 21 u.s.m. jako niesprzecznego z treścią art. 2 u.w.l. i odnoszącego się niewątpliwie do lokalu wybudowanego (w budynku jako całości jeszcze niezrealizowanym) możliwa wydaje się praktyczna (umowna i sądowa) i juretyczna inkorporacja tego przepisu do regulacji prawnych kształtujących powstanie, treść i obrót nieruchomości lokalowymi.

- VII.** Ustawa o własności lokali stoi na gruncie swobody kształtowania sposobu zarządu (zarządzania) nieruchomością wspólną w drodze umowy ustanawiającej odrębną własność lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego przez właścicieli lokali, a w zakresie zmiany – na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Ta ostatnia wymaga – jeżeli umowa nie stanowi inaczej – większości, o której mowa w art. 23 ust. 2, 2a i 2b (por. art. 33 u.w.l.).

Umowa nie jest obligatoryjna. Jej brak skutkuje przejściem do reżimu zarządu wynikającego z: ustawy o własności lokali – w przypadku nieruchomości obejmujących co najmniej cztery lokale wyodrębnione lub niewyodrębnione (art. 20 i n.) lub Kodeksu cywilnego (art. 199–209) i Kodeksu postępowania cywilnego (art. 606–608 i 611–616) – w przypadku nieruchomości obejmujących poniżej czterech lokali (art. 19 u.w.l. w brzmieniu od 1.01.2020 r.).

Również art. 27 ust. 2 u.s.m., który ustanawia spółdzielczy reżim zarządzania z mocy prawa, w zakresie zarządzania nieruchomościami z odrębną własnością lokali, które powstały z zasobów spółdzielni mieszkaniowych, odwołuje się do art. 18 ust. 1 u.w.l. W tym przypadku „swoboda” w ułożeniu relacji zarządczych jest jednak ograniczona, albowiem art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m. odsyła do odpowiedniego stosowania art. 22 u.w.l.

Przejście do reżimu z ustawy o własności lokali następuje z mocy prawa w warunkach określonych art. 26 u.s.m. (gdy dojdzie do wyodrębnienia wszystkich lokali w danej nieruchomości wspólnej) lub w drodze uchwały, o której mowa w art. 24¹ u.s.m., której szczególnym przypadkiem może być umowa przywołana w art. 18 ust. 1 u.w.l. (zob. szerzej uwagi do art. 18 u.w.l.).

Skonstatować w tym miejscu należy, że od 24.04.2001 r. funkcjonują w polskim prawie trzy ustawowe modele zarządu (zarządzania) nieruchomościami wielomieszkaniowymi z wyodrębnioną własnością choćby jednego lokalu, nienależącego do dotychczasowego właściciela nieruchomości:

- 1) z ustawy o własności lokali (art. 20 i n. u.w.l.),
- 2) z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 27 ust. 2 u.s.m.) oraz
- 3) według przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego (dla małych budynków, w których liczba samodzielnych lokali – wyodrębnionych i niewyodrębnionych – nie przekraczała siedmiu do końca 2019 r., a od 1.01.2020 r. – trzech samodzielnych lokali).

Ustawa pozostawia dużą swobodę właścicielowi nieruchomości (właścicielom lokali) w kształtowaniu zasad zarządu umownego. Przykładowo jedynie w art. 18 ust. 1 *in fine* u.w.l. wskazuje się, że zarząd nieruchomością

wspólną może zostać powierzony osobie fizycznej lub prawnej (zarządcy). Jednakże już zakres czynności, które w imieniu wspólnoty mieszkaniowej może podejmować zarządca, pozostawiony jest swobodzie właścicieli. Jeżeli właściciele lokali nie określili w umowie lub w uchwale, o której mowa w art. 18 ust. 2a u.w.l., jakie czynności przekraczające zwykły zarząd mogą być podejmowane przez zarządcę, przyjmuje się, że jest on uprawniony do podejmowania jedynie czynności zwykłego zarządu; kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali; do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna będzie uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca pełnomocnictwa zarządcy do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 33 w zw. z art. 21 i 22 u.w.l.).

Przewłaszczanie dotychczasowych spółdzielczych praw do lokali (mieszkalnych, użytkowych, garaży) oraz budowa nowych lokali o statusie odrębnej własności lokalu z reguły skutkuje przejściem do reżimu zarządzania wynikającego z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Oznacza to, że uprawnienia właściciela lokalu do zarządzania nieruchomością wspólną są wykonywane w spółdzielczej formule praw i obowiązków, bardziej korzystnej niż system powszechny, oraz uczestnictwa w organach spółdzielni (obligatoryjnych i fakultatywnych), ale z zastrzeżeniem unormowania art. 27 ust. 2 u.s.m., który do czynności przekraczających zwykły zarząd nakazuje stosować unormowanie art. 22 u.w.l. Zob. szerzej w tym zakresie R. Dzikiek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2018, uwagi do art. 27.

W ramach systemu powszechnego obowiązują dwa ustawowe modele związane z liczbą samodzielnych lokali w danym budynku lub budynkach.

Ustawa o własności lokali rozróżnia nieruchomości wielolokalowe mniejsze, obejmujące do 31.12.2019 r. maksymalnie siedem lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, a od 1.01.2020 r. – maksymalnie trzy takie lokale, oraz większe, obejmujące do 31.12.2019 r. ponad siedem takich lokali, a od 1.01.2020 r. – ponad trzy lokale wyodrębnione i niewyodrębnione.

W aktualnym stanie prawnym w przypadku nieruchomości wspólnej składającej się z najwyżej trzech samodzielnych lokali, z których przynajmniej jeden lokal jest wyodrębniony i należy do innej osoby niż dotychczasowy właściciel, do zarządu nieruchomością mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19 u.w.l.). Jeżeli natomiast w skład nieruchomości wspólnej wchodzi cztery lub więcej takich lokali, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu (członkiem zarządu może być tylko osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona), a zarządzanie tą nieruchomością odbywa się na podstawie ustawy o własności lokali.

Zakres uprawnień i obowiązków właścicieli oraz zarządu wspólnoty w zakresie zarządzania taką nieruchomością regulują przepisy art. 20 i n. u.w.l. Przepisy te obowiązują, jeżeli nieruchomość wspólna nie ma umownego systemu zarządzania (zob. art. 18 ust. 1 u.w.l.).

Do czasu wyboru przez właścicieli lokali jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu dotychczasowy właściciel (np. jednostka samorządu terytorialnego, spółdzielnia mieszkaniowa, zakład pracy, przedsiębiorca, Skarb Państwa) powinien sprawować zarząd (zarządzanie), chyba że sąd na wniosek jego lub innego właściciela lokalu powoła zarządcę przymusowego (por. art. 26 u.w.l.). Zarząd powołany przez właścicieli lokali kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami. Zarząd podejmuje samodzielnie wszelkie czynności zwykłego zarządu, a do pozostałych potrzebna jest pozytywna uchwała właścicieli lokali. Wyliczenie najważniejszych czynności przekraczających zwykły zarząd zawiera art. 22 ust. 3 i 4 u.w.l. W stosunkach zewnętrznych zarząd musi legitymować się pełnomocnictwem w formie przewidzianej prawem do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 98–99 k.c.).

Ogół właścicieli lokali w systemie powszechnym tworzy wspólnotę mieszkaniową, która nie ma osobowości prawnej, ale może pozywać i być pozywana (ma zdolność sądową – art. 6 u.w.l.), może nabywać prawa i zaciągać

zobowiązania (ma zdolność prawną – por. art. 33¹ k.c. – w granicach przyznanych jej przez ustawę o własności lokali). Poszczególni właściciele lokali odpowiadają za zobowiązania wspólnoty bez ograniczeń, ale tylko w granicach swojego udziału w nieruchomości wspólnej (art. 17 u.w.l.). Oznacza to, że w przypadku, gdy wspólnota mieszkaniowa jest dłużnikiem co do kwoty 100 zł, a nie ma własnych środków (majątku), aby zaspokoić wierzycieli, właściciele, np. w liczbie 10, mający udziały w nieruchomości wspólnej po 1/10, odpowiadają do wysokości 10 zł każdy.

Właściciele lokali podejmują uchwały na zebraniach zwoływanych przez zarząd wspólnoty lub obiegami (w drodze indywidualnego zbierania głosów) albo w obu tych formach łącznie. Uchwały zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów albo według zasady, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Drugi sposób liczenia głosów może zostać wprowadzony w drodze uchwały lub umowy, stosownie do art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l. W ten sposób właściciele decydują m.in. o:

- 1) wynagrodzeniu zarządu;
- 2) rocznym planie gospodarczym;
- 3) wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obejmują m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, monitoring i ochronę budynku, ubezpieczenie, podatki i opłaty publicznoprawne, chyba że właściciele lokali pokrywają je bezpośrednio, wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 4) wyrażeniu zgody na wytoczenie powództwa niesolidnemu właścicielowi o nakazanie sprzedaży lokalu;
- 5) zwiększeniu obciążenia kosztami zarządu właścicieli lokali użytkowych ponad ich udział w nieruchomości wspólnej;
- 6) nadbudowie lub przebudowie nieruchomości wspólnej i konsekwencjach z tym związanych.

Jeżeli właściciele lokali nie mogą podjąć określonej czynności z powodu nieuzyskania wymaganej większości, zarząd może wystąpić do sądu (rejonowego, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości),

który orzeknie (w postępowaniu nieprocesowym), mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli (art. 24 u.w.l.).

Uchwały właścicieli lokali mogą być zaskarżane do sądu z powodu ich niezgodności z prawem lub umową albo jeżeli naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub jeśli w inny sposób naruszają interesy właściciela – przez każdego właściciela lokalu – w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Mimo zaskarżenia uchwała jest wykonalna, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie w ramach zabezpieczenia powództwa (art. 25 u.w.l.).

VIII. Wykonywanie zarządu nieruchomością wielolokalową z liczbą samodzielnych lokali nie większą niż siedem – do 31.12.2019 r., a od 1.01.2020 r. – z liczbą samodzielnych lokali nie większą niż trzy, z których przynajmniej jeden został wyodrębniony i nie należy do dotychczasowego właściciela, odbywa się na zasadach przewidzianych dla współwłasności nieruchomości w Kodeksie cywilnym i Kodeksie postępowania cywilnego, tj. według art. 199–209 k.c. oraz art. 608 i 611–616 k.p.c. (zarządzanie według przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego). Oczywiście z zastrzeżeniem, że właściciele lokali nie umówili się inaczej, w formie umowy notarialnej, stosownie do swobody przyznanej przez ustawodawcę w art. 18 ust. 1 u.w.l.

Taka (mała) wspólnota mieszkaniowa nie dysponuje organami i zarządzanie nią opiera się na bezpośrednim udziale w zarządzaniu właścicieli lokali. W sprawach zwykłego zarządu decyduje większość liczona wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej (50% +), a w sprawach przekraczających zwykły zarząd – wszyscy właściciele (art. 199 i 201 k.c.). W przypadku trudności w uzgodnieniu stanowisk, na wniosek jednego lub kilku właścicieli lokali, dysponujących większością udziałów, zdecyduje sąd (art. 199 zdanie drugie k.c.). Czynnościami zwykłego zarządu są wszelkie faktyczne, prawne i procesowe czynności związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i z jej administracją. Do czynności tych potrzeba zgody większości właścicieli, obliczonej według wielkości udziałów

w nieruchomości wspólnej (art. 201 i 204 k.c.). Brak zgody albo naruszenie przez większość zasad prawidłowego zarządu upoważnia pozostałego lub pozostałych właścicieli do wystąpienia na drogę sądową.

Rozporządzanie nieruchomością wspólną, jej obciążanie, modernizacja i większy remont, nadbudowa i przebudowa, podział nieruchomości i łączenie lokali to czynności przekraczające zwykły zarząd, które wymagają zgody wszystkich właścicieli lokali. Brak zgody może być zastąpiony orzeczeniem sądu.

Długotrwała niezdolność w decydowaniu przez właścicieli lokali o istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo naruszanie zasady prawidłowego zarządu przez większość właścicieli lub krzywdzenie mniejszości może, na wniosek zainteresowanego właściciela, spowodować ustanowienie przez sąd zarządcy przymusowego (art. 203 k.c.). Będzie go z reguły sprawować jeden ze współwłaścicieli nieruchomości lub inna osoba wyznaczona przez sąd i pod jego kontrolą, za wynagrodzeniem obciążającym właścicieli lokali.

Każdy z właścicieli może dokonywać czynności zachowawczych, tj. zmierzających do zachowania wspólnego prawa, np. żądać usunięcia osób lub rzeczy ze wspólnej własności, domagać się zaprzestania immisji, żądać zapłaty za ograniczenie lub wykorzystanie wspólnej własności, zabezpieczyć budynek lub teren przed grożącym niebezpieczeństwem (art. 209 k.c.).

- IX.** Uchwały wspólnoty mieszkaniowej dotyczące czynności przekraczających zwykły zarząd, podejmowane przez właścicieli lokali (w reżimie przepisów ustawy o własności lokali) oraz inny organ wspólnoty (np. w reżimie zarządu umownego – radę mieszkańców), mogą być zaskarżone do sądu z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź też w inny sposób naruszają ich interesy (art. 25 u.w.l.; w przypadku zarządu umownego – art. 25 w zw. z art. 33 u.w.l.).

Powództwo o uchylenie takiej uchwały wytacza się przeciwko wspólnocie reprezentowanej przez zarząd lub zarządcę (powołanego na podstawie

umowy właścicieli) do sądu okręgowego (właściwego stosownie do art. 17 pkt 4² k.p.c.), w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Sąd Najwyższy trafnie skonstatował w uzasadnieniu wyroku z 8.07.2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005/7–8, poz. 132, że uchwały podjęte przez wspólnotę mieszkaniową, nawet z naruszeniem procedury przewidzianej w ustawie, są skuteczne, a jedynie podlegają zaskarżeniu stosownie do art. 25 u.w.l. Sankcja w postaci nieważności względnej upoważnia sąd do uchylenia uchwały, jeżeli znaczenie wadliwości miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Uchwały mogą dotyczyć majątkowych i niemajątkowych spraw wspólnoty (por. postanowienie SN z 27.02.2001 r., V CZ 4/01, OSNC 2001/7–8, poz. 124).

Ochrona praw właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię mieszkaniową odbywa się stosownie do art. 42 pr. spółdz. i art. 24 u.s.m. Pierwszy z powołanych przepisów w brzmieniu obowiązującym przed 22.07.2005 r. stanowił m.in., że członek spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu; prawo wystąpienia do sądu przysługiwało członkowi w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosił członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia przez tego członka wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.

Z dniem 22.07.2005 r. na skutek zmiany art. 42 pr. spółdz. zasady zaskarżenia uległy modyfikacji. Zasadniczy model powództwa o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia obejmuje jedynie uchwały, którym zarzuca się niezgodność ze statutem lub dobrymi obyczajami, albo godzące w interesy spółdzielni lub mające na celu pokrzywdzenie członka. Dla uchwał sprzecznych z ustawą wprowadzono sankcję nieważności bezwzględnej (art. 42 § 2 pr. spółdz.). Powództwo w ostatnim przedmiocie przybiera postać powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c. i art. 42 § 9 pr. spółdz.)

nieważności uchwały, gdzie istotnymi przesłankami są interes prawny powoda w żądaniu takiego ustalenia oraz wykazanie naruszenia prawa i jego wpływu na treść uchwały. Termin do zaskarżenia uchwały, o którym mowa w art. 42 § 6 pr. spółdz., nie ma zastosowania do uchwał sprzecznych z ustawą. Jeżeli naruszenie ustawy ma postać rażącą, szczególnie wówczas, gdy nie została uzyskana wymagana większość i nie można w ogóle zasadnie twierdzić, że uchwała została podjęta przez dany organ, mamy do czynienia z uchwałą nieistniejącą, a stosowne ustalenie będzie następować w trybie powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały (art. 189 k.p.c. oraz art. 42 § 9 pr. spółdz.).

Natomiast zgodnie z art. 24 u.s.m. właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu, a art. 42 pr. spółdz. stosuje się odpowiednio.

Zmiana art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m. z dniem 9.09.2017 r. w zakresie odnoszącym się do podejmowania czynności zarządczych przez spółdzielnie mieszkaniowe w stosunku do nieruchomości, w których doszło do wyodrębnienia lokali, przesądziła – po pierwsze – że właściciele lokali uczestniczą w podejmowaniu czynności przekraczających zwykły zarząd ich nieruchomością wspólną, po drugie – nie odsyła do art. 25 u.w.l., co oznacza, że ewentualna wadliwość czynności spółdzielni będzie kwestionowana na ogólnych zasadach odnoszących się do czynności prawnych: można wnosić o ustalenie nieistnienia lub nieważności danej czynności prawnej lub wywodzić roszczenie dalej idące – o zapłatę, o nakazanie – na podstawie przesłankowego uznania, że dana czynność była prawnie bezskuteczna (nieważna, nieistniejąca).

Nie uchybia to ochronie wywodzonej z art. 42 pr. spółdz. i art. 24 u.s.m. w takim zakresie, w jakim uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej mają wpływ na prawa i obowiązki właściciela lokalu pozostającego w zarządzie spółdzielni.

CZĘŚĆ PIERWSZA
Komentarz

USTAWA

z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali

(tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910; zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 11)

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]

1. Ustawa określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.

2. W zakresie nieuregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

1. Odrębna własność lokalu jest szczególnym rodzajem własności nieruchomości (por. art. 46 § 1 k.c.). W warunkach powrotu po latach komunizmu do gospodarki rynkowej i porządkowania (dostosowywania) unormowań prawa cywilnego do nowych realiów doczekała się w niniejszej ustawie całościowej (z zastrzeżeniem uwagi 2 do omawianego artykułu) regulacji wszystkich aspektów właściwych dla tej własności, które odróżniają ją od kodeksowych uregulowań dotyczących własności i stanowią o jej odrębności. Stanowi twórcze rozwinięcie i nowoczesne wkomponowanie w regulację kodeksową rozporządzenia Prezydenta RP z 24.10.1934 r. o własności lokali, które zostało uchylone z dniem 1.01.1965 r. wraz z wejściem w życie Kodeksu cywilnego.

Wymagania, jakie musi spełniać lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, aby możliwe było jego wyodrębnienie, czyli ustanowienie własności lokalu jako oddzielnego przedmiotu własności, określa art. 2 u.w.l.

Artykuł ten wraz z art. 3 u.w.l., wprowadzającym pojęcie nieruchomości wspólnej i wiążącym powstanie i trwanie własności lokalu z udziałem w nieruchomości wspólnej, konstruuje prawnorzeczowe cechy tej własności. W art. 4 u.w.l. dotychczasowego właściciela lokali niewyodrębnionych wyposażono w prawa przysługujące właścicielowi lokalu wyodrębnionego. Z kolei w dodanym od 29.08.2015 r. art. 1a u.w.l. zrównano prawa współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych z prawami właściciela lokalu, z zastrzeżeniem art. 16 u.w.l.

Artykuł 6 u.w.l. wprowadził pojęcie wspólnoty mieszkaniowej, obejmującej ogół właścicieli lokali (wyodrębnionych i niewyodrębnionych), i wyposażył ją w określone prawa i obowiązki, zapewniające możliwość funkcjonowania w obrocie cywilnym. Regulację tę uzupełnia art. 17 u.w.l. W art. 7–11 u.w.l. unormowano sposoby ustanowienia odrębnej własności lokalu, a w art. 12–16 u.w.l. określono podstawowe prawa i obowiązki właściciela lokalu i wspólnoty mieszkaniowej. Zasady zarządu nieruchomością wspólną są zamieszczone w art. 18 i n. u.w.l.

2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła wiele zmian do regulacji odnoszącej się do odrębnej własności lokali powstających na zasadach przewidzianych w ustawie o własności lokali. Odrębna własność lokali może powstać w wykonaniu umowy o budowę lokalu (art. 18 u.s.m.). Umowa taka, zawarta między członkiem a spółdzielnią w formie pisemnej pod rygorem nieważności, skutkuje powstaniem „ekspektatywy odrębnej własności lokalu” jako prawa zbywalnego (wraz z wkładem budowlanym lub jego częścią). Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić nie tylko po jego wybudowaniu i (gdym wymagają tego odrębne przepisy) uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, lecz także wtedy, gdy „ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu” (art. 21 ust. 1 *in fine* u.s.m.). Prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz zarządzanie nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność spółdzielni i jej członków (lub osób niebędących członkami), są wykonywane przez spółdzielnię na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ale z także z odpowiednim zastosowaniem ustawy o własności lokali (por. art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m.), Prawa spółdzielczego i statutu spółdzielni. Przepisów ustawy o własności lokali

dotyczących wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli nie stosuje się do nieruchomości wspólnych zarządzanych w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a znajdzie do nich zastosowanie model uzyskiwania odpowiedniej większości (art. 23 u.w.l.) oraz odpowiednie rozróżnienie czynności zwykłego zarządu i przekraczających ten zarząd (art. 22 u.w.l.) – zob. art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m. w brzmieniu od 9.09.2017 r.

Wyjście spod obligatoryjnego zarządu spółdzielni następuje w dwóch wypadkach:

- 1) jeżeli w określonym budynku lub budynkach została wyodrębniona własność wszystkich lokali; po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali (art. 26 ust. 1 u.s.m.), ale z zastrzeżeniem możliwości powrotu do autonomicznego zarządzania spółdzielczego w przypadku powzięcia stosownej uchwały w tym przedmiocie, w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu w danej nieruchomości (por. art. 26 ust. 2 u.s.m.), oraz
- 2) jeżeli większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24¹ u.s.m.). Szczególnym przypadkiem uchwały, o której mowa w art. 24¹ u.s.m., jest umowa określona w art. 18 ust. 1 u.w.l. Zob. uzasadnienie uchwały SN z 26.11.2008 r., III CZP 100/08, OSNC 2009/10, poz. 140.

Dopiero w tym momencie ogół właścicieli tworzy wspólnotę właścicieli, która – jeżeli nie umówiono się inaczej – podlega ustawowym regułom zarządzania określonym w art. 20 i n. u.w.l. (w tzw. większych wspólnotach mieszkaniowych) lub w Kodeksie cywilnym i Kodeksie postępowania cywilnego (we wspólnotach mieszkaniowych składających się z nie więcej niż trzech lokali).

3. W zakresie nieuregulowanym w omawianej ustawie do własności lokali znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące własności nieruchomości, zwłaszcza art. 140 i 144 k.c., określające treść prawa własności (prawo korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz

prawo rozporządzania lokalem) oraz jego granice, a także dotyczące jego ochrony (art. 222–223 k.c.) i roszczeń uzupełniających (art. 224–230 k.c.). W zakresie rozporządzania, a przede wszystkim umów sprzedaży, zamiany, darowizny i innych zobowiązujących do przeniesienia własności, stosuje się art. 155–158 k.c. Zgodnie z art. 158 k.c. umowa taka musi być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności (*ad solemnitatem*), a skutek rozporządzający prawem do prawnie wyodrębnionego lokalu następuje w dacie umowy. Wpis konstytutywny dotyczy jedynie umów przenoszących (i ustanawiających) odrębną własność lokalu wcześniej niewyodrębnionego (por. art. 7 ust. 2 u.w.l.).

Właściciel, który zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, może zostać pozbawiony swej własności w trybie sądowego powództwa, wytoczonego przez wspólnotę mieszkaniową, o nakazanie sprzedaży lokalu, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości (art. 16 ust. 1 u.w.l.).

Przepisy dotyczące współwłasności (art. 195–212 oraz 220 i 221 k.c.) stosuje się również do odrębnej własności lokalu, jeżeli pozostaje ona we współwłasności ułamkowej (małżonków, spadkobierców, innych osób). W przypadku gdy prawo to należy do małżonków na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej (wspólności ustawowej), wówczas znajdą zastosowanie przepisy art. 35 i n. k.r.o.

Ustawa nie określa sposobu reprezentacji współwłaścicieli lokalu na zebraniu właścicieli lokali, w szczególności przy podejmowaniu uchwał w sprawach przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną, o których mowa w art. 22 ust. 3 u.w.l. Znajdzie zatem zastosowanie art. 98 k.c. Przepis ten różnicuje czynności ze względu na to, czy są to czynności zwykłego zarządu, czy przekraczające zwykły zarząd.

O tym, czy uchwała wspólnoty stanowi czynność zwykłego zarządu, czy przekracza zakres zwykłego zarządu, decyduje przedmiot uchwały, a nie

sam akt głosowania. Pełnomocnictwo do czynności przekraczających zwykły zarząd powinno być pełnomocnictwem rodzajowym, dla którego wymagana jest forma pisemna *ad probationem*.

Począwszy od 29.08.2015 r. współwłaściciele w częściach ułamkowych mogą głosować samodzielnie mocą swego udziału (zob. art. 1a i 3 ust. 3a u.w.l.).

Do uchwał zapadających przed tą datą obowiązywała zasada, że jeżeli uchwała dotyczyła kwestii przekraczających zakres zwykłego zarządu, do głosowania nad nią należało stosować zasady przewidziane w art. 199 k.c., a więc konieczna była jednomyślność wszystkich współwłaścicieli. Natomiast jeżeli uchwała dotyczyła czynności zwykłego zarządu, do jej podjęcia wystarczyła, zgodnie z art. 201 k.c., zgoda większości współwłaścicieli, a więc głosowanie za jej podjęciem przez większość bezwzględną współwłaścicieli. Por. wyrok SN z 17.06.2015 r., I CSK 355/14, LEX nr 1733252.

W przypadku gdy współwłaścicielami lokalu są małżonkowie pozostający we wspólności ustawowej (art. 31 k.r.o.), znajdują zastosowanie art. 36, 36¹ i 39 k.r.o. Zasadniczo każdy z małżonków może samodzielnie brać udział w głosowaniu nad uchwałą w imieniu obojga, chyba że drugi się temu sprzeciwi, a sprzeciw ten dotrze do zarządu lub zarządcy wspólnoty mieszkaniowej. Wówczas zgody na udział w głosowaniu może udzielić sąd opiekuńczy (art. 39 k.r.o.).

W kontekście oceny ważności czynności podejmowanych przez współwłaściciela w częściach ułamkowych (podejmowanych przed 29.08.2015 r.) można przywołać ten wyrok Sądu Najwyższego z 25.07.2003 r., V CK 141/02, LEX nr 157318: „Z obowiązku współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną wynika domniemanie, że nawet współwłaściciel mniejszościowy działa zgodnie z wolą wszystkich współwłaścicieli. Sprawowanie zarządu bez umowy i bez postanowienia sądu nie jest prowadzeniem cudzych spraw bez zlecenia, skoro dla takiego zarządcy nie jest to sprawa cudza”. W zakresie ochrony wspólnego prawa (art. 209 k.c.) współwłaściciel może, bez upoważnienia pozostałych, zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 14.07.2005 r., III CZP 43/05, Biul. SN 2005/7, s. 8): „Współwłaściciel samodzielnych

lokali niewyodrębnionych jest legitymowany do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali [...]”. Powyższą tezę należy odnosić również do współwłasności lokalu wyodrębnionego oraz do zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej, w trybie art. 42 pr. spółdz. i art. 24 u.s.m.

4. Przepisy ustawy o własności lokali są, w zasadniczej części, przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Podobnie jak prawnorzeczowe regulacje Kodeksu cywilnego, nie dają zainteresowanym swobody w kształtowaniu tego prawa (na temat: przesłanek powstania zob. art. 2 ust. 1a–1c, 2, 3, 5 i 6, art. 7–11; konstrukcji tej własności zob. art. 3 ust. 1–5 i 7, art. 4; treści praw i obowiązków właścicieli oraz granic ich praw zob. art. 12–13 i 16; powstania wspólnoty mieszkaniowej zob. art. 6 i 17; odpowiedzialności właścicieli za zobowiązania wspólnoty zob. art. 17 *in fine*). Jako takie podlegają ochronie wynikającej z art. 58 § 1 k.c. Stanowi on, że czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest (bezwzględnie) nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Część z nich ma charakter rozwiązań względnie obligatoryjnych. Dotyczy to przede wszystkim przepisów o zarządzaniu nieruchomością wspólną (art. 19 i n. k.c.), które stosuje się, jeżeli właściciele lokali nie określili sposobu zarządu w umowie lub w uchwale zmieniającej taką umowę, zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 1 i 2a u.w.l.). Niemniej jednak, z uwagi na treść art. 33 u.w.l. i w zależności od szczegółowości umownego zarządu (sposobu zarządzania), znaczna ich część będzie stosowana wprost lub odpowiednio; dotyczy to zwłaszcza art. 24–26 u.w.l.

Ustawodawca przyznał zainteresowanym znaczną swobodę w określeniu, które pomieszczenia będą przynależały do lokalu jako jego części składowe (art. 2 ust. 4 u.w.l.), a które pozostaną częścią nieruchomości wspólnej. Związanie stron może jednak wynikać z przepisów ustawy lub umowy, które określają warunki ustanowienia odrębnej własności. Takim przykładem jest unormowanie z art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. Przesądza ono wiążąco, co powinno stanowić część składową lokalu, który ma być wyodrębniony z zasobów spółdzielczych. Tam jednak, gdzie jest to pozostawione swobodzie

stron, zakres przedmiotowy pomieszczeń przynależnych, istotny dla określenia udziałów w nieruchomości wspólnej oraz „bogactwa” tego, co wspólne lub indywidualne, nie podlega ściślejszej reglamentacji ustawodawcy.

Również swobodzie właściciela lub współwłaścicieli podlega ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, jeżeli wyodrębnienie lokali następuje na podstawie jednej czynności prawnej (jednostronnego oświadczenia woli właściciela, umowy znoszącej współwłasność lub umowy z nabywcami lokali) oraz odpowiednio orzeczenia sądu znoszącego współwłasność lub wyroku sądu, pod warunkiem że są poprzedzone zgodnym wnioskiem stron. Granicę swobody określa art. 3 ust. 1 u.w.l., konstruujący zasadę związania lokalu z udziałem w nieruchomości wspólnej, którego naruszyć nie można, oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące zniesienia współwłasności (w szczególności art. 212) albo umowa, z której wynika ekspektatywa odrębnej własności.

Tak określona swoboda obejmuje również prawo właścicieli lokali i dotychczasowego właściciela do zmiany dotychczasowych udziałów określonych na podstawie przepisów ustawy (art. 3 ust. 3 i 5 u.w.l.) lub wcześniejszej umowy (art. 3 ust. 7 *in fine* u.w.l.).

Prawa i obowiązki właścicieli lokali, określone przez regulaminy porządku domowego (por. art. 13 ust. 1 u.w.l.), są ustalane w drodze umowy lub właściwej uchwały podjętej w trybie ustawowych lub umownych reguł zarządzania. Nie mogą jednak naruszać prawa własności lokalu ani praw i obowiązków właściciela wynikających z ustawy. Wydaje się więc, że wyliczenie (w art. 13 ust. 2 u.w.l.) przypadków, w których właściciel lokalu jest obowiązany zezwolić na wstęp do lokalu zarządowi lub zarządcy (ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje), należy uznać za wyczerpujące, chyba że ustawy szczególne stanowią inaczej.

5. Odrębna własność lokalu może być przedmiotem zasiedzenia na podstawie art. 172 i n. k.c., jeżeli wcześniej doszło do wyodrębnienia lokalu, tj. ukonstytuowania tej własności (por. uchwała SN z 4.05.1972 r., III CZP 25/72,

OSNCP 1972/11, poz. 194; postanowienie SN z 6.05.1980 r., III CRN 45/80, OSNCP 1980/12, poz. 240; postanowienie SN z 21.10.1983 r., IV CR 346/83, OSNCP 1984/5, poz. 84). Dotyczy to także możliwości nabycia udziału we współwłasności lokalu. Nie jest natomiast możliwe pierwotne nabycie tej własności (lokalu niewyodrębnionego) przez zasiedzenie.

Nie jest również dopuszczalne nabycie w drodze zasiedzenia jednego z kilku pokoi wchodzących w skład lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności (por. uchwała SN z 15.03.1989 r., III CZP 14/89, OSNCP 1990/2, poz. 27). Pokój jako integralna część lokalu nie może być traktowany w zakresie prawa własności jako przedmiot samoistnego posiadania (art. 336 k.c.), które stanowi istotną przesłankę zasiedzenia. Nie istnieje jako rzecz (nieruchomość), podobnie jak lokal niestanowiący przedmiotu odrębnej własności.

6. Nie jest też dopuszczalne nabycie własności lokalu w trybie orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 231 § 1 k.c. (wyrok SN z 26.07.2000 r., I CKN 869/00, OSNC 2001/1, poz. 15). Rozważając dopuszczalność roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie art. 231 § 1 k.c., należało – zdaniem Sądu Najwyższego – uwzględnić regulację odrębnej własności lokalu zawartą w ustawie o własności lokali, w szczególności treść art. 7 u.w.l., który zawiera wyczerpujące wyliczenie aktów kreujących odrębną własność. Sąd Najwyższy uchylił się natomiast od zajęcia stanowiska, czy współposiadacz, który dokonał zabudowy cudzego gruntu w warunkach przewidzianych w hipotezie art. 231 § 1 k.c., może w ogóle realizować przysługujące mu roszczenie przez domaganie się ustanowienia odrębnej własności określonego lokalu, wskazując, że Sąd Najwyższy dotychczas nie zajmował się tym problemem.

Istota problemu – a więc rozstrzygnięcie, czy art. 231 § 1 k.c. może stanowić podstawę skutecznego roszczenia o ustanowienie (i przeniesienie) na rzecz samoistnego posiadacza, który wznosił budynek (część budynku) o wartości znacznie przenoszącej wartość zajętej na ten cel działki, własności lokalu (lokali) z odpowiednim udziałem w gruncie – nie stała się dotychczas przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego.

Przed próbą wskazania odpowiedzi należy przypomnieć utrwalone w orzecznictwie oraz nowo wprowadzone przez ustawodawcę rozwiązania, które istotnie wpływają na kierunek poszukiwań.

W doktrynie i orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że posiadaczowi samoistnemu, który wraz z innymi osobami uczestniczył we wzniesieniu budynku przez wybudowanie jego części, może przysługiwać roszczenie z art. 231 § 1 k.c. o przeniesienie udziału odpowiedniej części nieruchomości (por. m.in. wyrok SN z 4.05.1970 r., II CR 264/70, OSPiKA 1972/9, poz. 167; uchwała SN z 13.02.1978 r., III CZP 101/77, OSNCp 1978/9, poz. 150).

Z kolei ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przyznała członkom spółdzielni i innym osobom prawo do przewłaszczeń lokali spółdzielczych zajmowanych na zasadach spółdzielczych praw do lokali lub prawa najmu w odrębną własność lokali (art. 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39, 48, 48¹, 54¹ u.s.m.). Brak umownego zrealizowania roszczenia osoby uprawnionej przez spółdzielnię mieszkaniową, syndyka lub likwidatora otwiera możliwość sądowego dochodzenia roszczeń na podstawie tych przepisów oraz art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. (por. także art. 49¹ u.s.m.).

Wracając do spornego zagadnienia, należy przede wszystkim skonstatować – na tle dotychczasowych unormowań ustawy o własności lokali i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – że ostateczne stanowisko będzie zależało od odpowiedzi na dwa pytania: czy dopuszczalne jest procesowe dochodzenie roszczeń przyznanych przez ustawę lub wynikających z umów kreujących odrębną własność, a jeżeli tak, to czy charakter roszczenia z art. 231 § 1 k.c. pozwala sądowi na ustanowienie odrębnej własności lokalu? Odpowiedź na pierwsze pytanie jest oczywiście pozytywna i potwierdzona przez praktykę sądową. Natomiast odpowiedź na drugie pytanie, biorąc pod uwagę aktualne brzmienie art. 231 § 1 k.c., nie może, jak się wydaje, być pozytywna.

Samoistny posiadacz budynku lub jego części ma prawo żądania przeniesienia na niego własności (wieczystego użytkowania) zajętej działki gruntu lub odpowiedniego udziału we współwłasności (współużytkowaniu

wieczystym). Jako właściciel nakładów uzyskuje więc możliwość nabycia własności (współwłasności) nieruchomości od prawowitego właściciela gruntu. Obowiązek właściciela jest ściśle skorelowany z wielkością zabudowy i zajętej pod nią działki oraz zakresem współposiadania osoby uprawnionej. Te przesłanki decydują o wielkości działki (z zastrzeżeniem art. 93 ust. 3 u.g.n., określającego obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej), a także o wielkości udziału w budynku i działce, które powinny przypaść posiadaczowi. Właściciel gruntu nie jest zobowiązany – na podstawie art. 231 § 1 k.c. – do podejmowania czynności koniecznych do powstania odrębnej własności lokalu, takich jak: założenie księgi wieczystej dla nieruchomości, co najmniej współdziałanie w zapewnieniu samodzielnego charakteru wszystkich lokali w budynku lub budynkach (w tym należących do posiadacza samoistnego, niebędącego właścicielem) i przejęcie wszystkich innych obowiązków, jakie ustawa nakłada na dotychczasowego właściciela. Z kolei sąd nie jest uprawniony (nie ma podstaw) do przypisania właścicielowi gruntu i budynku obowiązków dotychczasowego właściciela ani zastosowania art. 11 u.w.l., który normuje szczególną postać „wyjścia ze współwłasności” przez wyodrębnienie własności lokali.

Własność lokali, z uwagi na swą specyfikę m.in. w zakresie powstania oraz praw i obowiązków właścicieli, które znalazły wyraz w regulacjach komentowanej ustawy, wymaga ścisłego (ale zapewniającego sądową realizację obowiązków wynikających z przepisów prawa) interpretowania przepisów, z których można wywodzić akty kreujące tę własność. Zakres roszczenia, wynikający z treści art. 231 § 1 k.c., nie pozwala na sądową egzekucję w postaci ustanowienia na rzecz powoda odrębnej własności zajmowanego lub zajmowanych lokali.

Brak natomiast przeszkód, aby w umowie lub ugodzie sądowej właściciel zobowiązany na podstawie omawianego przepisu, przy zachowaniu wymogów wynikających z ustawy o własności lokali, mógł zrealizować swój obowiązek przez ustanowienie odrębnej własności lokalu. Będzie to jednak oparte na współdziałaniu i przyjęciu (w warunkach przewidywanej współwłasności) opcji wyjścia z niej przez ustanowienie własności lokali.

7. Własność lokalu może powstać w wykonaniu zapisu. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 20.11.1981 r., III CZP 48/81, OSNCP 1982/4, poz. 49: „Zapis dotyczący nieruchomości może polegać także na zobowiązaniu spadkobiercy do ustanowienia na rzecz zapisobiercy odrębnej własności lokalu z zachowaniem warunków określonych w obowiązujących przepisach, jak również do przeniesienia udziału we własności tej nieruchomości”.

Zdaniem Sądu Najwyższego treścią zapisu spadkodawcy jest, zgodnie z art. 968 k.c., zobowiązanie spadkobiercy do spełnienia określonego świadczenia majątkowego na rzecz oznaczonej osoby. Przedmiotem zapisu może być zatem np. obowiązek przeniesienia prawa własności rzeczy, ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, wykonania określonego działania. Przedmiotem tym może być także zobowiązanie spadkobiercy do ustanowienia na rzecz zapisobiercy – przez zawarcie stosownej umowy – odrębnej własności określonego lokalu mieszkalnego, jeżeli lokal ten, przy zachowaniu wymogów przewidzianych w art. 135 k.c. (obecnie w art. 2 u.w.l.), może stanowić odrębną nieruchomość. Gdyby jednak okazało się to, w świetle obowiązujących w tym zakresie przepisów, niemożliwe i z tej przyczyny zapis nie mógłby być zrealizowany, treść zapisu, uwzględniając rzeczywistą wolę spadkodawcy (art. 948 k.c.), mogłaby stanowić zobowiązanie spadkodawcy do przeniesienia na rzecz zapisobiercy określonego udziału w prawie własności spadkowej nieruchomości. Wielkość tego udziału byłaby określona stosunkiem wartości zapisu do wartości nieruchomości spadkowej.

Odmowa spadkobiercy wykonania zapisu tak określonego (przez zobowiązanie do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub przeniesienia udziału w prawie własności spadkowej nieruchomości) uzasadnia powództwo zapisobiercy z art. 64 k.c. o wydanie orzeczenia zastępującego brakujące oświadczenie woli spadkobiercy, odmawiającego zawarcia w wykonaniu zapisu właściwej umowy. Zapis stanowi podstawę tego powództwa.

Tak sformułowany pogląd Sądu Najwyższego należy w pełni zaaprobować również na gruncie komentowanej ustawy, z tym wszakże zastrzeżeniem,

że począwszy od 23.10.2011 r., tj. wprowadzenia do Kodeksu cywilnego dwóch rodzajów zapisu: zwykłego i windykacyjnego (ustawa z 18.03.2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 85, poz. 458), odnosić go należy do zapisu zwykłego, albowiem zapis windykacyjny, o ile jest skuteczny, stanowi samodzielną podstawę przejścia prawa na rzecz zapisobiorcy z chwilą otwarcia spadku (art. 981¹ k.c.).

8. Uchwała, o której mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l., może – poza zgodą na nadbudowę/rozbudowę – upoważnić także wskazaną w niej osobę do przebudowy lub nadbudowy nieruchomości wspólnej, a po powstaniu nowego, samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu określić warunki uzyskania – przewłaszczenia – odrębnej własności tego lokalu. Wówczas, przy odpowiednim umocowaniu zarządu (zob. art. 22 ust. 2 i art. 21 ust. 3 u.w.l.), powstaje węzeł obligacyjny rodzący określone obowiązki pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a daną osobą.

W przypadku nieprzystąpienia do notarialnej umowy przewłaszczenia uprawniony może skorzystać także z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. dla zastępczej, sądowej egzekucji tego obowiązku przez wspólnotę mieszkaniową, pod warunkiem że został zachowany wymóg formy aktu notarialnego dla uchwały umocowującej zarząd do czynności wskazanych w art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. (por. art. 22 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 99 § 1 k.c.).

Artykuł 156 k.c. znajduje zastosowanie również do odrębnej własności lokali (w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l.).

9. Cudzoziemiec może nabyć bez zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji odrębną własność lokalu mieszkalnego oraz samodzielny lokal użytkowy o przeznaczeniu garażowym lub udział w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy albo właściciela nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego, chyba że chodzi o lokal znajdujący się w budynku położonym w strefie nadgranicznej (art. 8 ust. 1 pkt 1 i 1a oraz ust. 3 ustawy z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Dz.U. z 2017 r. poz. 2278).