

WŁASNOŚĆ LOKALI

Komentarz

Iwona Szymczak

KOMENTARZE PRAKTYCZNE



Wolters Kluwer

WŁASNOŚĆ LOKALI

Komentarz

Iwona Szymczak

KOMENTARZE PRAKTYCZNE



Wolters Kluwer

WARSZAWA 2020

Stan prawny na 10 czerwca 2020 r.

Recenzent

Dr hab. Adam Bieranowski, prof. UWM

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Małgorzata Jarecka

Opracowanie redakcyjne

Trzy Kropki Joanna Maź

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

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.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2020

ISBN 978-83-8187-833-3

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Zdobywa się mądrość – słuchaniem uwag

Pismo Święte, Stary Testament
Księga Przysłów, 15, 32
Biblia Tysiąclecia, Poznań 1996

Spis treści

Wykaz skrótów	15
Słowo od autora.....	19
Wprowadzenie.....	21
Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali	25
Rozdział 1. Przepisy ogólne	27
Art. 1. [Przedmiot ustawy]	27
1. <i>Ratio legis</i> oraz zakres przedmiotowy ustawy.....	27
2. Zakres odesłania do przepisów Kodeksu cywilnego.....	28
Art. 1a. [Stosowanie przepisów do współwłaścicieli]	30
1. Stan prawny i orzecznictwo przed 30.09.2015 r.	30
2. Zmiany dokonane w noweli z 2015 r.	32
Art. 2. [Samodzielny lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu]	34
1. Znaczenie podziału na samodzielne lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu	36
2. Zaświadczenie starosty o samodzielności lokalu ..	38
3. Lokal jako samodzielny przedmiot prawa rzecзовego	40
4. Pomieszczenia przynależne	42

Art. 3.	[Udziały w nieruchomości wspólnej]	46
	1. Nieruchomość wspólna jako przedmiot współwłasności przymusowej.....	48
	2. Zakres przedmiotowy nieruchomości wspólnej....	49
	3. Nieruchomości wspólna a podział <i>quoad usum</i> ...	51
	4. Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu wyodrębnionego	54
	5. Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu niewyodrębnionych	55
	6. „Udział” współwłaściciela lokalu wyodrębnionego	57
Art. 3a.	[Oddawanie w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu].....	58
	Uwagi ogólne.....	58
Art. 4.	[Lokale niewyodrębnione. Sukcesywne wyodrębnianie własności lokali].....	60
	1. Dotychczasowy właściciel jako członek wspólnoty mieszkaniowej	60
	2. Prawa rzeczowe przysługujące dotychczasowemu właścicielowi.....	62
Art. 5.	[Podział nieruchomości wspólnej]	65
	1. Przedmiot i skutki podziału.....	65
	2. Relacja art. 5 u.w.l. do art. 22 ust. 3 pkt 9 u.w.l.	67
Art. 6.	[Wspólnota mieszkaniowa]	71
	1. Podmiotowość wspólnoty mieszkaniowej.....	71
	2. Ograniczona zdolność wspólnoty mieszkaniowej w orzecznictwie Sądu Najwyższego	73
	3. Zdolność deliktowa wspólnoty mieszkaniowej.....	79
	4. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej	81
	5. Członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej.....	83
	6. Majątek wspólnoty mieszkaniowej	83
	7. Ustanie wspólnoty mieszkaniowej	87
	8. Los majątku operacyjnego po likwidacji wspólnoty mieszkaniowej	90
Rozdział 2. Ustanowienie własności lokalu		94
Art. 7.	[Akty ustanawiające odrębną własność lokalu; powództwo o stwierdzenie nieważności ustanowienia odrębnej własności lokalu]	94

	1. Sposoby ustanowienia odrębnej własności lokalu.....	94
	2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu przed wpisem do księgi wieczystej	96
Art. 8.	[Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu]	97
	1. Rodzaje umów, których przedmiotem jest wyodrębnienie lokalu.....	98
	2. Obligatoryjne postanowienia umowy	100
Art. 9.	[Umowa o budowę lokalu].....	102
	1. Umowa o budowę lokalu jako umowa zobowiązująca.....	103
	2. Umowa o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu.....	105
Art. 10.	[Ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz właściciela]	106
	Treść i skutki jednostronnej czynności prawnej.....	106
Art. 11.	[Orzeczenie sądu o wyodrębnieniu własności lokalu]	107
	1. Przestanki uzasadniające wyodrębnienie lokalu na mocy orzeczenia sądu	108
	2. Postępowanie sądowe	110
Rozdział 3. Prawa i obowiązki właścicieli lokali		112
Art. 12.	[Nieruchomość wspólna – korzystanie, przychody, wydatki, różnicowanie obciążeń]	112
	1. Korzystanie z nieruchomości wspólnej.....	112
	2. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej jako majątek operacyjny wspólnoty mieszkaniowej	114
	3. Przestanka zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych	116
Art. 13.	[Obowiązki właściciela lokalu].....	119
	1. Ograniczenia właściciela lokalu w wykonywaniu jego prawa	119
	2. Prawo dostępu do lokalu	121
Art. 14.	[Koszty zarządu nieruchomością wspólną]	122
	1. Zaliczka i inne opłaty	122
	2. Sposób partycypacji właściciela w kosztach zarządu	124

Art. 15.	[Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu].....	126
1.	Obowiązek uiszczania zaliczki jako zobowiązanie o charakterze realnym	126
2.	Funkcja zaliczki i mechanizm jej ustalania	130
3.	Fundusz remontowy	131
Art. 16.	[Przymusowa sprzedaż lokalu]	134
1.	Uwagi ogólne	134
2.	Przesłanki uzasadniające powództwo w trybie art. 16 u.w.l.	135
3.	Treść uprawnienia przysługującego wspólnocie mieszkaniowej	139
4.	Postępowanie sądowe	141
5.	Nowelizacja z 2015 r.	143
Art. 17.	[Odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej].....	144
1.	Uwagi ogólne	145
2.	Odpowiedzialność subsydiarna właściciela lokalu.....	147
Rozdział 4. Zarząd nieruchomością wspólną		152
Art. 18.	[Określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną]	152
1.	Sposoby zarządzania nieruchomością wspólną....	152
2.	Umowa określająca sposób zarządzania nieruchomością wspólną	154
3.	Umowny zarząd powierzony.....	157
4.	Wpis sposobu zarządu do księgi wieczystej	158
Art. 19.	[Mała wspólnota mieszkaniowa].....	161
1.	Znaczenie noweli z 2019 r.	161
2.	Zakres stosowania przepisów Kodeksu cywilnego do małych wspólnot mieszkaniowych.....	163
3.	Niedogodności wynikające z bezpośredniego zarządzania w małych wspólnotach mieszkaniowych.....	166
Art. 20.	[Ustawowy zarząd dużą wspólnotą mieszkaniową]	167
1.	Zakres autonomii właścicieli w wyborze organu wykonawczego.....	168

	2. Zarząd – uwagi ogólne	169
	3. Tryb powołania organu wykonawczego.....	171
	4. Odpowiedzialność członka zarządu za szkody wyrządzone wspólnocie mieszkaniowej.....	174
Art. 21.	[Reprezentacja i administrowanie wspólnotą mieszkaniową]	175
	1. Zarząd (zarządca) działający jako organ reprezentacyjny wspólnoty mieszkaniowej	175
	2. Zarząd (zarządca) działający jako organ reprezentacyjny ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali (art. 21 ust. 3 u.w.l.)	177
	3. Zarządca jako pełnomocnik właścicieli lokali. Uwagi prawnoporównawcze	179
	4. Zakres upoważnienia zarządcy do dokonywania czynności sądowych	182
	5. Zakres upoważnienia zarządcy do dokonywania czynności sądowych w innych systemach prawnych	186
	6. Podejmowanie przez zarząd uchwał w czasie pandemii COVID-19	188
Art. 22.	[Czynności zwykłego zarządu i przekraczające zwykły zarząd. Połączenie dwóch lokali]	190
	1. Przedmiotowy zakres samodzielnych kompetencji przysługujących zarządowi	191
	2. Zakres samodzielnych kompetencji organu wykonawczego wynikający z przepisów szczególnych.....	194
	3. Zakres przedmiotowy czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w rozumieniu ustawy o własności lokali	198
	4. Geneza regulacji art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.	202
	5. Konstrukcja prawna art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.	203
	6. Uwagi prawnoporównawcze dotyczące art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.	205
	7. Korygujący charakter zgody na zmianę wielkości udziałów.....	206
	8. Nabycie nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową	208

	9. Zgoda na połączenie lokali jako forma kontroli przez wspólnotę bezpieczeństwa nieruchomości wspólnej	209
Art. 23.	[Podejmowanie uchwał przez właścicieli lokali].....	210
	1. Sposoby podejmowania uchwał – zasady ogólne	211
	2. Podejmowanie uchwał na zebraniu właścicieli.....	213
	3. Podejmowanie uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów	215
	4. Głosowania według zasady „jeden właściciel – jeden głos”	216
Art. 24.	[Rozstrzyganie przez sąd]	218
	1. <i>Ratio legis</i> regulacji.....	218
	2. Legitymacja czynna i właściwość sądu	219
	3. Polska regulacja w ujęciu prawnoporównawczym	221
Art. 25.	[Zaskarżanie uchwał do sądu]	224
	1. Przestanki zaskarżenia uchwały.....	224
	2. Treść żądania	227
	3. Termin zaskarżenia, właściwość sądu i tryb postępowania	230
Art. 26.	[Ustanowienie zarządcy przymusowego]	232
	1. Status zarządcy sądowego.....	232
	2. Przedmiotowy zakres kompetencji zarządcy	234
	3. Materialne przesłanki uzasadniające roszczenie o ustanowienie zarządcy przez sąd	236
	4. Ustanowienie zarządcy przymusowego przez sąd na wniosek dotychczasowego zarządcy nieruchomości	237
Art. 27.	[Współzarządzanie]	239
	1. Treść uprawnienia i obowiązku współdziałania....	239
	2. Odpowiedzialność odszkodowawcza współwłaściciela wynikająca z niewykonania lub niewłaściwego wykonania obowiązku współdziałania.....	240
Art. 28.	[Wynagrodzenie zarządu i zarządcy]	243
	Przesłanki wystąpienia z roszczeniem.....	243

Art. 29.	[Obowiązki zarządu i zarządcy. Kontrola właścicieli]	245
1.	Uprawnienie właściciela do kontroli	247
2.	Sposób realizowania uprawnienia do osobistej kontroli	248
Art. 30.	[Coroczne zebrania ogółu właścicieli]	249
	Obowiązki zarządcy	249
Art. 31.	[Zebranie ogółu właścicieli lokali]	252
	Uprawnienie do zwołania zebrania właścicieli lokali	252
Art. 32.	[Zawiadomienie o zebraniu ogółu właścicieli lokali]	253
	Uwagi ogólne	253
Art. 32a.	[Nabycie przyległych nieruchomości gruntowych]	255
1.	Geneza regulacji	255
2.	Skutki czynności prawnej – wykładnia językowa i funkcjonalna	257
Art. 33.	[Zarząd umowny – odesłanie]	259
	Modyfikacja umowna kompetencji zarządcy	259
Rozdział 5. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe		262
Art. 34.		262
Art. 35.		262
Art. 36.		262
Art. 37.		263
Art. 38.		263
Art. 39.	[Przepisy wykonawcze]	263
Art. 40.	[Obowiązki dotychczasowych zarządców]	263
Art. 41.	[Wejście w życie ustawy]	264
Bibliografia		265

Wykaz skrótów

Polskie akty prawne

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.)
Konstytucja RP	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
k.p.	– ustawa z 26.06.1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 2019 r. poz. 1040 ze zm.)
k.p.a.	– ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1460 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2019 r. poz. 2086 ze zm.)
k.s.h.	– ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.)
nowela z 2015 r.	– ustawa z 12.06.2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. poz. 1168)
nowela z 2019 r.	– ustawa z 13.06.2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1309)
pr. lok.	– ustawa z 30.01.1959 r. – Prawo lokalowe (Dz.U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227)

pr. spółdz.	– ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 r. poz. 275 ze zm.)
rozporządzenie z 1934 r.	– rozporządzenie Prezydenta RP z 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.)
specustawa COVID-19	– ustawa z 2.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. poz. 374 ze zm.)
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 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.	– ustawa z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020 r. poz. 55 od 19 września br.)
u.o.p.n.l., ustawa deweloperska	– ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805)
u.p.o.l.	– ustawa z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.)
u.s.m.	– ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.)
ustawa przekształceniowa	– ustawa 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. 139 ze zm.)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 532 ze zm.)
u.w.r.s.u.t.	– ustawa z 7.05.2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2410 ze zm.)

Zagraniczne akty prawne

ABGB	– austriacki kodeks cywilny z 1811 r. – Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
------	---

BGB	– niemiecki kodeks cywilny z 1896 r. – Bürgerliches Gesetzbuch
CLRA 2002	– brytyjska ustawa o własności lokali z 2002 r. – The Commonhold and Leasehold Reform Act 2002
fr. u.w.l.	– francuska ustawa o własności lokali – La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile (Loi n°65–557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, zmieniona następnie przez Loi du 13 Aot 1984 organisant la régime de la copropriété)
Ö/WEG	– austriacka ustawa o własności lokali z 2002 r. – Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (BGB1 z 2002 r., pos. 70 ze zm.)
WEG	– niemiecka ustawa z 15.03.1951 r. o własności lokali – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (BGB1 z 1951 r. Nr 13 ze zm.)
ZGB	– szwajcarski kodeks cywilny z 1907 r. – Zivilgesetzbuch

Publikatory i czasopisma

Biul. SN	– Biuletyn Sądu Najwyższego
KPP	– Kwartalnik Prawa Prywatnego
OSA	– Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSNAPiUS	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
PiP	– Państwo i Prawo
Prok. i Pr.	– Prokuratura i Prawo
RPEiS	– Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny

Instytucje

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

Słowo od autora

Oddając w ręce Czytelnika ten Komentarz, chcę się podzielić refleksją, że ustawa o własności lokali pomimo długiego okresu obowiązywania (25 lat) nie była poddana istotnej (gruntownej) nowelizacji. A przecież trzeba mieć świadomość, że postęp cywilizacyjny dotyczy nie tylko technologii czy urządzeń informatycznych, lecz także sfery legislacji. Od ustawodawcy oczekuje się lepszych rozwiązań prawnych, które powinny uwzględniać doskonalsze środki technologiczne. O ile w dacie jej wejścia w życie ustawa o własności lokali spełniała standardy „europejskie”, co potwierdza analiza komparatystyczno-historyczna, o tyle obecnie kwestie budzące polemiki i dyskusje w prawie polskim są już rozwiązywane przynajmniej w tych zbadanych przeze mnie zagranicznych systemach prawnych. Przykładowo takim bezspornym zagadnieniem w tych legislacjach jest kwestia zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Ponadto ewolucyjnej zmianie uległy zasady odpowiedzialności właścicieli lokali za zobowiązania związane z nieruchomością wspólną. Obecny trend legislacyjny zmierza w kierunku zmniejszenia ryzyka właścicieli lokali w zakresie wynikającym z problemu tzw. podwójnej płatności. Warto też wskazać na regulacje w zakresie ochrony roszczeń wspólnoty mieszkaniowej wobec właścicieli lokali będących jej dłużnikami czy spraw związanych z likwidacją nieruchomości wspólnej (ściśle jest to likwidacja całego kompleksu nieruchomości gruntowej zabudowanej), której towarzyszy ustanie wspólnoty mieszkaniowej.

Wobec powyższego komentując aktualny stan prawny polskiej ustawy o własności lokali, korzystałam z dodatkowego narzędzia, jakim są wnioski z analizy komparatystycznej. Odwołuję się do tych – moim zdaniem skutecznych – rozwiązań zagranicznych, które mogą stanowić punkt odniesienia w interpretacji polskich przepisów prawnych ze względu na ich pokrewieństwo (w komparatystyce pisze się „rodzinach”, czyli o grupach systemów prawnych, które mają zbliżone konstrukcje prawne). Dopóki więc ustawodawca polski nie dokona postulowanych zmian, dopóty można przynajmniej w ograniczonym zakresie skorzystać z interpretacyjnej funkcji prawa porównawczego.

Wprowadzenie

Dotychczasowy zakres zmian w ustawie o własności lokali¹ nie był szeroki. Na wstępie trzeba wspomnieć, że ostatnia nowelizacja, która weszła w życie 31.03.2020 r., była zawarta w ustawie z 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw². Dotyczyła ona rozszerzenia sposobów podejmowania uchwał w organie wykonawczym (zarządzie). Wprowadzano aż trzy sposoby podjęcia uchwały: na posiedzeniu albo głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (więcej zob. komentarz do art. 21 u.w.l.). Jednak w tej części chcę wspomnieć o dwóch wcześniejszych nowelizacjach, czyli pochodzącej z 2019 r. oraz noweli z 2015 r.

Pierwszą z nich **wprowadziła ustawa z 13.06.2019 r.** o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw³. Obniżyła ona kryterium podziału na małe i duże wspólnoty mieszkaniowe. Od 1.01.2020 r. (data wejścia w życie powołanej nowelizacji) małe wspólnoty mieszkaniowe funkcjonują w nieruchomościach, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych nie

¹ Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2020 r. poz. 532 ze zm.).

² Dz.U. poz. 568 ze zm.

³ Dz.U. poz. 1309.

przekracza 3 lokali (dotychczas było to 7 lokali). W uzasadnieniu projektu tej ustawy napisano, że „obniżenie kryterium podziału na małe i duże wspólnoty mieszkaniowe usprawni proces podejmowania decyzji we wspólnotach, które liczą od 4 do 7 lokali, a tym samym prawidłowy zarząd takimi nieruchomościami (dotychczas wymagana była jedno-myślność)”.

W związku z powyższym z dniem 1.01.2020 r. wspólnoty mieszkaniowe liczące od 4 do 7 lokali weszły pod reżim zarządzania uregulowany w ustawie o własności lokali, a tym samym pojawiła się konieczność wybrania zarządu lub zarządcy jako organu kierującego sprawami wspólnoty oraz reprezentującego ją na zewnątrz i w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Organ wykonawczy będzie zobowiązany do opracowania oraz prowadzenia gospodarki finansowej wspólnoty w oparciu o roczny plan gospodarczy oraz plan finansowy. Rozliczenia będą musiały się odbywać za pośrednictwem konta bankowego. Zmienił się też tryb podejmowania decyzji przez taką wspólnotę. Uchwały dotyczące spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu, o których mowa w ustawie o własności lokali, będą przyjmowane większością głosów właścicieli lokali, liczoną wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej. Obecnie każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo jej zaskarżenia do sądu w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia (dotychczas orzecznictwo odmawiało tym właścicielom prawa do zaskarżania uchwały w trybie art. 25 u.w.l.). Niestety ze względu na to, że podział na małe i duże wspólnoty mieszkaniowe ciągle istnieje, pozostają aktualne dotychczasowe kategorie problemów, choć w odczuciu społecznym dotyczyć będą teraz nielicznej grupy właścicieli lokali.

Istotne zmiany wprowadziła też **ustawa z 12.06.2015 r.** o zmianie ustawy o własności lokali⁴. Na mocy jej przepisów współwłaściciele lokalu w częściach ułamkowych mają takie same prawa i obowiązki jak (jedno-osobowy) właściciel lokalu. W związku z tym „usamodzielnieniem” się pozycji współwłaściciela lokalu pojawiła się nową konstrukcja prawna „udziału w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu”. Nie jest to

⁴ Dz.U. poz. 1168.

jednak udział o charakterze rzeczowym, lecz jest to wskaźnik proporcji praw korporacyjnych przypadających na każdego ze współwłaścicieli lokalu. W zamyśle ustawodawcy miało to ułatwić proces zarządzania nieruchomością wspólną, w sytuacji gdy na tej nieruchomości występuje lokal garażowy należący do kilkunastu czy kilkudziesięciu współwłaścicieli (np. hale garażowe z licznymi miejscami postojowymi, gdzie każdy z właścicieli stanowiska posiada udział w lokalu garażowym). Zakres tej nowelizacji jest jednak szerszy niż ten, który wynika z uzasadnienia jej projektu, gdyż obejmuje wszystkie lokale objęte współwłasnością ułamkową, co może powodować duże problemy interpretacyjne.

Przed wejściem w życie tej nowelizacji w orzecznictwie przyjmowano, że prawo głosu przysługuje współwłaścicielom lokalu niepodzielnie, więc przed głosowaniem musieli uzgodnić jedno wspólne stanowisko, co w praktyce często okazywało się niewykonalne. Nowelizacja przewiduje, że w głosowaniu każdy współwłaściciel będzie mógł oddać indywidualnie głos zgodnie z wielkością tego udziału, określoną w art. 3 ust. 3a u.w.l. Regulacja ta nie obejmuje głosowania zgodnie z zasadą „jeden właściciel – jeden głos”, a więc współwłaściciele, głosując w tym trybie, będą ustanawiać, większością głosów, swojego pełnomocnika w celu oddania głosu przypadającego na ich lokal.

Pozostałe zmiany (te z ostatnich lat) dotyczą rozszerzenia katalogu dokumentów koniecznych do wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych oraz kompetencji starosty do badania przesłanek wydzielenia samodzielnego lokalu mieszkalnego (ustawa z 5.07.2018 r. o zmianie ustawy o własności lokali⁵ oraz ustawa z 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości⁶).

⁵ Dz.U. poz. 1506.

⁶ Dz.U. z 2018 r. poz. 2363 ze zm.

USTAWA

z 24.06.1994 r.

o własności lokali

(Dz.U. z 2020 r. poz. 532; zm.: Dz.U. z 2020 r. poz. 568)

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. [Przedmiot 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. *Ratio legis* oraz zakres przedmiotowy ustawy

Ustawa o własności lokali reguluje sposoby ustanowienia odrębnej własności lokali oraz zasady zarządzania nieruchomością wspólną, która powstaje w wyniku wyodrębnienia tych lokali. Ta ostatnia jest objęta współwłasnością ułamkową przymusową – nie ma więc możliwości jej zniesienia dopóki, dopóty jest realizowany cel główny. Ze względu na stałe korzystanie z niej między właścicielami tworzą się intensywniejsze niż przy zwykłej współwłasności stosunki prawne i dlatego ustawa określa też specyficzny zakres praw i obowiązków właściciela lokalu. Każdy właściciel lokalu musi oddać pewien zakres uprawnień właścicielskich na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. To **ograniczenie właściciela** w wykonywaniu jego prawa obejmuje sprawy związane z **korzystaniem i utrzymaniem nieruchomości wspólnej**. Decyzje (w formie