

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Iwona Szymczak

MONOGRAFIE LEX



LEX

a Wolters Kluwer business

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Iwona Szymczak



LEX

a Wolters Kluwer business

Warszawa 2014

Praca naukowa finansowana ze środków budżetowych na naukę
w latach 2010–2013 jako projekt badawczy nr NN 110072339

Stan prawny na 15 września 2013 r.

Recenzent

Prof. dr hab. Edward Gniewek

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Joanna Maż

Opracowanie redakcyjne

Justłuk

Łamanie

Wolters Kluwer

Układ typograficzny

Marta Baranowska

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 SA, 2014

ISBN 978-83-264-3148-7

ISSN 1897-4392

Wydane przez:

Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 00, fax 22 535 81 35

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

„Nie wadź się o rzecz, która ci nie jest konieczna”
Pismo Święte, Stary Testament, Syr. 11, 9,
cytowanie z Bibli Tysiąclecia, Poznań 1996

Spis treści

Wykaz skrótów / 17

Słowo od autora / 23

Rozdział I

Uwagi wprowadzające / 25

1. Cel i przedmiot badań / 25
2. Wybór systemów referencyjnych / 27
3. Obowiązujący stan prawny (ustawodawstwo polskie oraz zagraniczne) / 28
4. Metody badawcze / 30
5. Weryfikacja wniosków prezentowanych w pracy / 31

Rozdział II

Podstawa prawnorzeczowa wspólnoty mieszkaniowej / 32

1. Historia rozwoju instytucji odrębnej własności części budynku (lub jego piętra) oraz wspólnoty mieszkaniowej / 32
2. Współczesne koncepcje własności lokalu / 38
3. Lokal jako przedmiot odrębnej własności / 42
4. Nieruchomość wspólna / 44
 - 4.1. Nieruchomość wspólna jako przedmiot współwłasności przymusowej / 44
 - 4.2. Sposoby powstania nieruchomości wspólnej / 47
 - 4.2.1. Powstanie nieruchomości wspólnej na podstawie umowy dotychczasowego właściciela i nabywcy lokalu / 47
 - 4.2.2. Powstanie nieruchomości wspólnej na podstawie umowy współwłaścicieli / 49
 - 4.3. Uprawnienia rzeczowe do nieruchomości wspólnej. Przegląd zagranicznych rozwiązań prawnych / 51

5. Trójczłonowa koncepcja „własności lokalu” / 53

Rozdział III

Koncepcje ustawodawcze wspólnoty mieszkaniowej / 56

1. Uwagi ogólne / 56
2. Wspólnota majątkowa / 58
 - 2.1. Geneza instytucji / 58
 - 2.2. Istota i rodzaje wspólnot majątkowych / 61
 - 2.3. Szczegółne konstrukcje normatywne wspólnoty majątkowej w prawie polskim / 64
 - 2.4. Wspólnoty majątkowe w obcych systemach prawnych / 67
3. Wspólnota mieszkaniowa / 70
 - 3.1. Uwagi wprowadzające / 70
 - 3.2. Wspólnota mieszkaniowa jako stosunek organizacyjny właścicieli lokali / 71
 - 3.2.1. Rys historyczny / 71
 - 3.2.2. Obecny stan prawny oraz projekt legislacyjny / 74
 - 3.3. Wspólnota mieszkaniowa jako podmiot / 76
 - 3.3.1. Rys historyczny / 76
 - 3.3.2. Obecny stan nauki – poglądy doktryny polskiej / 77
 - 3.3.3. Teoria o dwóch węzłach łączących właścicieli lokali / 80
 - 3.3.4. Ograniczona zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej – koncepcja teoretyczna / 82
 - 3.3.5. Ograniczona zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej w orzecznictwie Sądu Najwyższego / 86
 - 3.3.6. Uwagi prawnoporównawcze / 89
 - 3.3.6.1. Zagraniczne konstrukcje normatywne wspólnoty mieszkaniowej / 89
 - 3.3.6.2. Zagraniczne teorie o dwóch wspólnotach / 92
 - 3.4. Wspólnota mieszkaniowa jako uczestnik obrotu / 97
 - 3.4.1. Wspólnota mieszkaniowa jako uczestnik obrotu w prawie polskim / 97
 - 3.4.2. Wspólnota mieszkaniowa jako uczestnik obrotu – uwagi prawnoporównawcze / 100

Rozdział IV

Majątek związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną / 102

1. Uwagi ogólne / **102**
2. Zakres partycypacji właściciela lokalu w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej / **105**
3. Zaliczka / **109**
 - 3.1. Uwagi ogólne / **109**
 - 3.2. Tryb podjęcia uchwały ustalającej zaliczkę i zakres kognicji sądu na podstawie art. 25 u.w.l. / **110**
 - 3.3. Przedawnienie roszczeń przysługujących wspólnocie mieszkaniowej z tytułu niezapłaconych zaliczek / **112**
4. Partycypacja w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej – rozwiązania zagraniczne / **114**
 - 4.1. Prawo niemieckie / **114**
 - 4.2. Prawo austriackie / **116**
 - 4.3. Prawo szwajcarskie / **118**
 - 4.4. Prawo brytyjskie / **120**
5. Fundusz remontowy / **121**
 - 5.1. Uwagi ogólne / **121**
 - 5.2. Cel i zasady tworzenia funduszu remontowego / **122**
 - 5.3. Zbieranie środków na fundusz remontowy oraz dysponowanie nimi / **123**
 - 5.4. Fundusze remontowe w zagranicznych ustawodawstwach / **126**
 - 5.4.1. Funkcja funduszu remontowego / **126**
 - 5.4.2. Ochrona środków funduszu remontowego / **128**
6. Ochrona majątku wspólnego a obowiązek organu wykonawczego dochodzenia zaległych opłat / **130**
 - 6.1. Uwagi o prawie polskim / **130**
 - 6.2. Ustawowe pełnomocnictwo procesowe organu wykonawczego – uwagi prawnoporównawcze / **133**

Rozdział V

Powstanie i organizacja wspólnoty mieszkaniowej / 135

1. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej / **135**
 - 1.1. Uwagi wprowadzające / **135**
 - 1.2. „Powstająca” wspólnota mieszkaniowa / **137**
 - 1.3. „Mieszana” wspólnota mieszkaniowa / **139**

2. Organizacja wspólnoty mieszkaniowej / **141**
 - 2.1. Uwagi ogólne / **141**
 - 2.2. Rodzaje aktów organizacyjnych wspólnoty mieszkaniowej / **144**
 - 2.3. Umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 u.w.l.) / **146**
 - 2.4. Związanie nabywcy lokalu postanowieniami dotyczącymi sposobu zarządzania nieruchomością wspólną / **148**
 - 2.5. Skuteczność postanowień dotyczących sposobu zarządzania zawartych w jednostronnym oświadczeniu woli / **150**
3. Organizacja wspólnoty mieszkaniowej – uwagi prawoporównawcze / **152**
 - 3.1. Rodzaje aktów składających się na wewnętrzny porządek organizacyjny wspólnoty mieszkaniowej / **152**
 - 3.2. Treść „materii statutowej” / **155**
 - 3.3. Związanie nabywcy lokalu postanowieniami dotyczącymi sposobu zarządzania nieruchomością wspólną / **157**
 - 3.4. Prawa zastrzeżone przez dewelopera a ochrona nabywcy lokalu / **160**

Rozdział VI

Organy wspólnoty mieszkaniowej / 163

1. Model zarządzania nieruchomością wspólną a struktura organów wspólnoty mieszkaniowej / **163**
 - 1.1. Uwagi ogólne / **163**
 - 1.2. Struktura organów w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych / **165**
 - 1.3. Struktura organów we wspólnotach mieszkaniowych – uwagi prawoporównawcze / **168**
 - 1.4. Bezpośrednie zarządzanie nieruchomością wspólną w małych wspólnotach / **171**
 - 1.4.1. Uwagi ogólne / **171**
 - 1.4.2. Zakres stosowania przepisów kodeksu cywilnego o bezpośrednim zarządzaniu rzeczą wspólną w małych wspólnotach mieszkaniowych / **172**

- 1.4.3. Bezpośrednie zarządzanie nieruchomością
wspólną – uwagi prawnoporównawcze / **176**
- 2. Organ stanowiący – zebranie właścicieli / **177**
 - 2.1. Uwagi wprowadzające / **177**
 - 2.2. Funkcje zebrania właścicieli i zakres jego
kompetencji / **179**
 - 2.3. Udział w zebraniu właścicieli a wykonywanie prawa głosu
przez współwłaścicieli lokalu / **181**
 - 2.3.1. Stanowisko doktryny i judykatury polskiej / **181**
 - 2.3.2. Wykonywanie prawa głosu przez współwłaścicieli
lokalu – rozwiązania zagraniczne / **186**
 - 2.4. Waga głosu właściciela lokalu / **188**
 - 2.4.1. Uwagi ogólne / **188**
 - 2.4.2. Głosowanie *per capitam* / **189**
 - 2.5. Tryb podejmowania uchwał przez właścicieli lokali / **192**
- 3. Organy wykonawcze / **196**
 - 3.1. Uwagi ogólne / **196**
 - 3.2. Zarząd / **199**
 - 3.2.1. Skład zarządu / **199**
 - 3.2.2. Tryb powołania / **200**
 - 3.2.3. Odpowiedzialność członka zarządu za szkody
wyrządzone wspólnocie / **202**
 - 3.3. Zarządca / **204**
 - 3.3.1. Powierzenie zarządzania nieruchomością wspólną
na podstawie art. 18 u.w.l. / **204**
 - 3.3.2. Zarządca ustanowiony przez sąd / **207**
 - 3.3.2.1. Cel regulacji / **207**
 - 3.3.2.2. Przedmiotowy zakres kompetencji
zarządcy / **209**
 - 3.3.2.3. Materialne przesłanki uzasadniające
roszczenie o ustanowienie zarządcy
przez sąd / **210**
 - 3.4. Zarządca – uwagi prawnoporównawcze / **211**
 - 3.4.1. Uwagi ogólne / **211**
 - 3.4.2. Tryb powołania organu wykonawczego / **213**
- 4. Funkcja reprezentacyjna organów wykonawczych / **214**
 - 4.1. Uwagi wprowadzające / **214**
 - 4.2. Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej – zasady
ogólne / **215**

- 4.3. Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej ze „skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali” (art. 21 ust. 3 u.w.l.) / **218**
- 4.4. Uwagi prawoporównawcze / **220**
- 5. Kierowanie sprawami wspólnoty mieszkaniowej / **221**
 - 5.1. Zakres samodzielnych kompetencji organu wykonawczego – koncepcje doktryny polskiej / **221**
 - 5.2. Zakres samodzielnych kompetencji zarządcy – koncepcje doktryny zagranicznej / **224**

Rozdział VII

Zarządzanie nieruchomością wspólną / 227

- 1. Uwagi ogólne / **227**
- 2. Zarządzanie a korzystanie z rzeczy wspólnej / **231**
- 3. Zarządzanie a rozporządzanie rzeczą wspólną / **234**
 - 3.1. Zakres rozporządzania nieruchomością wspólną / **234**
 - 3.2. Ochrona wspólnego prawa / **237**
- 4. Czynności zarządzania dotyczące nieruchomości wspólnej a prawidłowe zarządzanie / **240**
 - 4.1. Uwagi ogólne / **240**
 - 4.2. Zakres czynności zarządzania zawartych w art. 22 ust. 3 u.w.l. a prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną / **241**
- 5. Szczególne czynności zarządzania nieruchomością wspólną / **245**
 - 5.1. Zgoda na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej / **245**
 - 5.2. Udzielenie zgody na nadbudowę lub rozbudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub rozbudowy i rozporządzenie lokalem oraz zmianę udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego / **249**
 - 5.3. Prawidłowe zarządzanie a zbycie części nieruchomości wspólnej / **252**
 - 5.4. Prawidłowe zarządzanie a powiększenie nieruchomości wspólnej / **253**
- 6. Prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną w innych systemach prawnych / **255**

- 6.1. Pojęcie prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną – uwagi ogólne / 255
- 6.2. Prawidłowe zarządzanie a nabycie nieruchomości w obcych systemach prawnych / 258
7. „Czynności budowlane” a czynności prawidłowego zarządzania / 262
 - 7.1. „Czynności budowlane” w polskiej ustawie o własności lokali / 262
 - 7.2. „Czynności budowlane” – uwagi prawnoporównawcze / 263
8. Instrumenty prawne zapewniające prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną / 268
 - 8.1. Uwagi ogólne / 268
 - 8.2. Uprawnienia właściciela lokalu na podstawie art. 25 u.w.l. / 269
 - 8.3. Uprawnienia właściciela lokalu w małej wspólnocie / 271
 - 8.4. Uprawnienia właściciela lokalu w razie naruszenia jego interesu finansowego – uwagi prawnoporównawcze / 272
 - 8.5. Uprawnienia zarządu (zarządcy) na podstawie art. 24 u.w.l. / 273
 - 8.6. Uprawnienie właściciela do żądania dokonania czynności prawidłowego zarządzania w zagranicznym legislacjach / 276

Rozdział VIII

Formy zabezpieczenia roszczeń wspólnoty mieszkaniowej / 278

1. Uwagi ogólne / 278
2. Rzeczowe formy zabezpieczenia roszczeń wspólnoty mieszkaniowej w obcych systemach prawnych / 280
 - 2.1. Zabezpieczenie roszczeń wspólnoty mieszkaniowej w prawie szwajcarskim / 280
 - 2.1.1. Pośrednia hipoteka ustawowa (*unmittelbare gesetzliches Pfandrecht*) / 280
 - 2.1.2. Prawo zatrzymania (*das Retentionrecht*) / 283
 - 2.2. Zabezpieczenie roszczeń wspólnoty mieszkaniowej w prawie austriackim / 285
 - 2.3. Zabezpieczenie roszczeń wspólnoty mieszkaniowej w prawie francuskim / 286
3. Przymusowa sprzedaż lokalu / 287

- 3.1. Cel regulacji / **287**
- 3.2. Przesłanki uzasadniające wystąpienie z roszczeniem / **289**
 - 3.2.1. Długotrwałe zaleganie z opłatami / **289**
 - 3.2.2. Antyspołeczne zachowanie właściciela lokalu / **291**
- 3.3. Procedura wykluczenia ze wspólnoty mieszkaniowej / **293**
- 3.4. Uwagi na temat konstytucyjności art. 16 u.w.l. / **295**
- 4. „Przywileje” związane z dochodzeniem roszczeń przez wspólnotę mieszkaniową w postępowaniu egzekucyjnym / **296**

Rozdział IX

Ustanie wspólnoty mieszkaniowej / 299

- 1. Uwagi ogólne / **299**
- 2. Nierozwiązywalność wspólnoty mieszkaniowej a uprawnienie właściciela lokalu do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej w razie zniszczenia budynku / **301**
 - 2.1. Nierozwiązywalność wspólnoty mieszkaniowej – koncepcja ustawodawcy polskiego / **301**
 - 2.2. Nierozwiązywalność wspólnoty mieszkaniowej a uprawnienie właściciela lokalu do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej – koncepcje zagraniczne / **303**
 - 2.2.1. Prawo szwajcarskie / **303**
 - 2.2.2. Prawo niemieckie / **306**
 - 2.2.3. Prawo austriackie / **308**
 - 2.2.4. Prawo brytyjskie / **308**
- 3. „Podział” nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem / **310**
 - 3.1. Umowa właścicieli lokali na podstawie art. 5 ust. 2 u.w.l. / **310**
 - 3.2. Podział nieruchomości na podstawie uchwały większościowej w trybie art. 22 ust. 3 pkt 9 u.w.l. / **313**
- 4. Ochrona osób trzecich, których prawa są wpisane do księgi wieczystej. Uwagi prawoporównawcze / **314**
- 5. Skutki zniesienia odrębnej własności lokalu i nieruchomości wspólnej a istnienie wspólnoty mieszkaniowej / **316**
 - 5.1. Uwagi ogólne / **316**

- 5.2. Skutki ustania wspólnoty mieszkaniowej a los majątku operacyjnego / **318**

Rozdział X

Wspólnota mieszkaniowa *de lege ferenda* / 320

1. Wnioski o charakterze systemowym / **320**
2. Modele zarządzania nieruchomością wspólną / **321**
3. Ochrona majątku operacyjnego wspólnoty mieszkaniowej / **323**
 - 3.1. Rozwiązania prawne dotyczące zaliczek / **323**
 - 3.2. Rozwiązania prawne dotyczące funduszu remontowego / **325**
4. Wspólnota mieszkaniowa a prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną / **326**
5. Likwidacja wspólnoty mieszkaniowej / **329**
6. Fakultatywne zastosowanie wspólnoty mieszkaniowej w zarządzaniu grupami budynków / **330**
7. Pomocnicze konstrukcje towarzyszące wspólnocie mieszkaniowej / **333**

Zakończenie / **335**

Bibliografia / **337**

Wykaz skrótów

Akty prawne

ABGB	austriacki kodeks cywilny z 1811 r. – Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
BGB	niemiecki kodeks cywilny z 1896 r. – Bürgerliches Gesetzbuch
CCS	Commonhold Community Statement – wzorcowy regulamin wspólnoty mieszkaniowej w prawie brytyjskim
CLRA 2002	brytyjska ustawa o własności lokali z 2002 r. – The Commonhold and Leasehold Reform Act 2002
EO	austriacka ustawa o postępowaniu egzekucyjnym z 1896 r. – Exekutionsordnung/Die Exekutionsordnung vom 27 Mai 1896 (RBG1, Nr 79 zuletztgeändert durch das Bundesgesetz BGB1 I Nr 103/2001)
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 Août 1984 organisant la régime de la copropriété)
GBV	niemiecka ustawa o postępowaniu wieczysto-księgowym z 1910 r. – Verordnung betreffend das Grundbuch von 22 Februar 1910

HGB	niemiecki kodeks handlowy z 1897 r. – Handelsgesetzbuch
k.c.	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
k.N.	kodeks Napoleona z 1804 r.
Konstytucja RP	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
k.p.	ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (tekst jedn.: Dz. U. z 1998 r. Nr 21, poz. 94 z późn. zm.)
k.p.c.	ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)
k.s.h.	ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030)
niemiecka nowela z 2007 r.	nowelizacja z dnia 26 marca 2007 r. niemieckiej ustawy o własności lokali – Gesetze zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetz und anderer Gesetze vom 26 März 2007, BGBI. I 2007
Ö/WEG	austriacka ustawa o własności lokali z 2002 r. – Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (BGBI z 2002 r., pos. 70 z późn. zm.)
OR	szwajcarski kodeks obligacyjny – Obligationes Recht
proj. u.w.l.	projekt zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, druk sejmowy Sejmu RP VII kadencji nr 819
pr. spół.	ustawa z dnia 18 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.)
rozporządzenie z 1934 r.	rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848 z późn. zm.)

SchKG	szwajcarska ustawa o postępowaniu wobec dłużników oraz postępowaniu upadłościowym z 1889 r. – Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs von 11. April 1889 r.
u.g.n.	ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)
u.k.w.h.	ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.)
u.o.p.n.	ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377)
u.p.o.p.	ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397 z późn. zm.)
u.s.m	ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222)
ustawa z 1938 r.	ustawa z dnia 4 maja 1938 r. o uporządkowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. Nr 33, poz. 290)
ustawa z 1959 r.	ustawa z dnia 30 stycznia 1959 r. – Prawo lokalowe (tekst jedn.: Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227)
u.w.l.	ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
u.z.w.g. / ustawa z 1963 r.	ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. Nr 28, poz. 169 z późn. zm.)
WEG	niemiecka ustawa z dnia 15 marca 1951 r. o własności lokali – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (BGBI z 1951 r. Nr 13 z późn. zm.).

ZGB	szwajcarski kodeks cywilny z 1907 r. – Zivilgesetzbuch
ZPO	austriacki kodeks postępowania cywilnego z 1895 r. – Zivilprozessordnung
ZVG	niemiecki kodeks postępowania cywilnego z 1877 r. – Gesetz über Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Publikatory

Biul. SN	Biuletyn Sądu Najwyższego
Dz. U.	Dziennik Ustaw
KPP	Kwartalnik Prawa Prywatnego
MP	Monitor Prawniczy
NPN	Nowy Przegląd Notarialny
OSN	Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNC	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCP	Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC-ZD	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
OSP	Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPiKA	Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
PiP	Państwo i Prawo
PN	Przegląd Notarialny
PPH	Przegląd Prawa Handlowego
PS	Przegląd Sądowy
RPEiS	Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
SC	Studia Cywilistyczne
SI	Statutory Instrument (publikator ustaw w Wielkiej Brytanii)

SPP	Studia Prawa Prywatnego
St. Praw.	Studia Prawnicze
ZNUWr	Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Wrocławskiego

Inne

OGH	Oberster Gerichtshof (austriacki Sąd Najwyższy)
SA	sąd apelacyjny
SN	Sąd Najwyższy
TK	Trybunał Konstytucyjny

Słowo od autora

Monografia ta jest rezultatem trzyletnich badań finansowanych ze środków budżetowych na naukę w latach 2010–2013 jako projekt badawczy pt. „Wspólnota mieszkaniowa jako instytucja powołana do zarządzania nieruchomością wspólną – analiza polskiej konstrukcji jurystycznej na tle wybranych systemów prawnych”.

Trzeba przyznać, że wspólnota mieszkaniowa jako przedmiot pracy badawczej stanowi duże wyzwanie ze względu na różnorodność szczegółowych problemów jurystycznych dotyczących zarówno samej wspólnoty, jak i związanej z nią konstrukcji prawnorzeczowej. Stąd duży wysiłek badawczy został włożony w ukazanie występujących pomiędzy nimi zależności, które moim zdaniem decydują o najistotniejszych sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną.

Mam jednak nadzieję, że przedstawiony w monografii obraz wspólnoty mieszkaniowej oddaje jej istotę. Jeżeli chodzi o wnioski *de lege ferenda*, z reguły w monografiach prawniczych są one umieszczane przy okazji podsumowania konkretnej części opracowania (rozdziału czy paragrafu). Tym razem jest trochę inaczej, gdyż najważniejsze wnioski, które są rezultatem przeprowadzonych badań, zostały przedstawione w sposób kompleksowy w ostatnim rozdziale, co ma wyraźniej ukazać powiązania występujące pomiędzy poszczególnymi konstrukcjami prawnymi.

Przy czym trzeba wyraźnie podkreślić, że treść ostatniego rozdziału nie wyczerpuje katalogu wniosków *de lege ferenda*, gdyż są one również formułowane w związku z przedstawianiem poszczególnych zagadnień. Ponadto mam nadzieję, że wnioski czasem płyną samoistnie z uwag prawnoporównawczych. Starałam się to osiągnąć dzięki selekcji i doborowi poszczególnych treści instytucji prawnych występujących w analizowanych systemach prawnych. Badania pokazują, że zasadnicze cele ustawodawcze zmierzające do rozwiązania głównych problemów

wspólnoty mieszkaniowej są spójne. Różnice pojawiają w szczegółowych regulacjach prawnych. Pokazanie tych kontrastowych regulacji prawnych występujących w badanych systemach prawnych pozwala jednak dokładniej uchwycić istotne problemy tej instytucji i oddzielić je od zagadnień, które na pewno ułatwiają funkcjonowanie wspólnoty, lecz nie są dla niej niezbędne.

Rozdział I

Uwagi wprowadzające

1. Cel i przedmiot badań

Wzrastające obecnie znaczenie odrębnej własności lokalu jako formy zaspokojenia potrzeb lokalowych, przede wszystkim mieszkaniowych, spowodowało konieczność wykreowania instytucji zarządzającej nieruchomością wspólną. Tą organizacją jest wspólnota mieszkaniowa. Jej bazą rzeczową jest współwłasność przymusowa obejmująca wspomnianą już nieruchomość wspólną. W związku z korzystaniem z niej między właścicielami tworzą się intensywniejsze niż przy zwykłej współwłasności stosunki prawne. Wspólnota mieszkaniowa powinna więc być instytucją, której wyposażenie w szczegółowe rozwiązania prawne ma **nie umożliwić**, lecz wręcz **ułatwić** zarządzanie nieruchomością wspólną. Wynika to z tego, że kompleksy mieszkaniowe, składające się z wielu lokali, mogą być zarządzane nawet na podstawie regulacji prawnych dotyczących zwykłej współwłasności udziałowej, jednak ustawodawca powinien dążyć do ułatwienia właścicielom lokali podejmowania decyzji w sprawach mieszczących się w ramach tzw. prawidłowego zarządzania¹. W tym celu została dokonana pogłębiona analiza dotycząca natury (istoty) wspólnoty mieszkaniowej, chociaż warto pamiętać, że jest ona tylko instytucją mającą do zrealizowania cel nadrzędny, którym jest ułatwienie zarządzania nieruchomością wspólną.

¹ W literaturze niemieckiej: O. Riecke, M. Schmid, *Fachanwaltskommentar. Wohnungseigentumrecht*, Köln 2010, s. 345; M. Timme, *Wohnungseigentumsgesetz. Kommentar*, München 2010, s. 202.

W związku z tym w pracy dokonano przeglądu rozwiązań prawnych zawartych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali² mającego na celu ustalenie, czy rzeczywiście zmierzają one do ułatwienia zarządzania nieruchomością wspólną, oraz wskazano inne warte polecenia konstrukcje jurystyczne, zawarte w zagranicznych ustawodawstwach, które również przybliżają do tego celu. Osiągnięcie tak sformułowanego celu jest możliwe dzięki zastosowaniu, obok dogmatycznej egzegezy tekstu, metody historycznej, prawnoporównawczej, jak też w pewnym zakresie połączeniu tych metod. Inaczej mówiąc, aby lepiej zrozumieć obecnie obowiązujące regulacje prawne, trzeba spojrzeć, jak ewoluowały zmiany legislacyjne w ciągu ubiegłego stulecia, w którym to okresie można mówić o właściwych początkach prawa o własności lokali.

Przedmiotem badania jest polska konstrukcja normatywna wspólnoty mieszkaniowej, która ze względu na komparatystyczny charakter pracy jest obiektem porównywanym z jej odpowiednikami występującymi w zagranicznych systemach prawnych (tzw. *tertium comparationis*)³. Poruszone w pracy problemy są bardzo konkretne i budzą żywe zainteresowanie w nauce prawa i orzecznictwie. Wśród nich podstawowe znaczenie ma zagadnienie prawnej kwalifikacji wspólnoty mieszkaniowej. Tak więc jednym z celów szczegółowych będzie próba odpowiedzi na pytanie, które z uregulowań prawnych dotyczących wspólnoty mieszkaniowej mają charakter systemowy i wpisują się przez to w główne nurty rozwiązań europejskich, a które cechują się swoistymi odrębnościami i są ściśle uwarunkowane polskimi realiami społeczno-gospodarczymi. Analiza polskiego prawa w tym zakresie pokazuje, że ustawodawca wprowadził rozwiązania bardzo zbliżone do konstrukcji normatywnych występujących w prawie niemieckim, ale są też elementy odpowiadające rozwiązaniom legislacyjnym zawartym w prawie austriackim, szwajcarskim, a nawet francuskim.

² Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

³ Więcej na temat doboru obiektów według kryterium porównywalności zob. M.C. Firmenich, *Comparative Legal Analysis. Kreditsicherung durch Grundpfandrechte in England und Deutschland*, Baden-Baden 2011, s. 44.

2. Wybór systemów referencyjnych

Kryteria doboru porównywanych systemów prawnych (tzw. systemy referencyjne), nie wynikają bezpośrednio z sąsiedztwa, co mogłoby sugerować geograficzne usytuowanie krajów, z których pochodzą badane regulacje. Przeciwnie, głównie wybór był determinowany wolą polskiego ustawodawcy, który w polskiej ustawie o własności lokali zawarł rozwiązania bardzo zbliżone do konstrukcji normatywnych występujących w prawie niemieckim i austriackim, a nawet w francuskim (te ostatnie w najmniejszym zakresie).

Dodatkowo ciekawym badawczo obszarem jest prawo szwajcarskie, które zawiera odmienną koncepcję rzeczową „prawa do lokalu”, będącego „nieprawdziwą” własnością lokalu. Odpowiednikiem występującego w prawie polskim „prawa odrębnej własności lokalu” jest bowiem w prawie szwajcarskim „uprawnienie do wyłącznego korzystania z części nieruchomości” (*Sonderrecht*)⁴. Pomimo tej odrębności – co do samej konstrukcji rzeczowej – okazuje się, że regulacje dotyczące zarządzania nieruchomością wspólną, w tym odnoszące się do samej korporacyjnej koncepcji wspólnoty mieszkaniowej, są zbieżne z regulacjami prawnymi występującymi w ustawodawstwach, w których prawo do lokalu jest traktowane jako „prawdziwa” własność. Dlatego ten system prawny, jak też dorobek doktryny i orzecznictwa są bardzo cennym źródłem w obszarze prawnoporównawczym. Potwierdza się więc często wyrażana opinia, że w wielu przypadkach – mimo różnic na poziomie szczegółowych rozwiązań jurydycznych pochodzących czasem z bardzo odległych od siebie kulturowo systemów prawnych – osiągnane cele są zbieżne czy nawet tożsame.

Ponadto w pracy występują odniesienia do systemu *common law*, który jest reprezentowany przez prawo brytyjskie. Uzasadniając ten wybór, należy podkreślić, że brytyjska ustawa o własności lokali została uchwalona w 2002 r. i można stwierdzić, że odzwierciedla obecnie najlepsze rozwiązania funkcjonujące w całym obszarze *common law*, stąd nie ma już istotnej potrzeby sięgania do prawa kanadyjskiego czy też rozproszonych stanowych regulacji w Stanach Zjednoczonych.

⁴ W prawie szwajcarskim występuje ogólny termin określający całokształt uprawnień właściciela lokalu (szwajc. *Stockwerkeigentum*) oraz pojęcie węższe obejmujące prawo do **wyłącznego korzystania** z „części budynku” (szwajc. *Sonderrecht*).

3. Obowiązujący stan prawny (ustawodawstwo polskie oraz zagraniczne)

Polska ustawa o własności lokali została uchwalona w 1994 r., weszła w życie 1 stycznia 1995 r. i w zasadzie do dzisiaj nie była gruntownie nowelizowana.

W tym miejscu chciałam wyjaśnić, że chociaż podczas obecnej kadencji Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej wpłynęło wiele projektów dotyczących nowelizacji zarówno prawa spółdzielczego, jak i prawa o spółdzielniach mieszkaniowych (projekty te są zawarte w drukach sejmowych Sejmu RP VII kadencji, o następujących numerach: 515, 816, **819**, 864, 980, 1005, 1065, 1353), to w niniejszym opracowaniu będę się **odwoływać tylko do jednego z tych projektów** – poselskiego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk sejmowy Sejmu RP VII kadencji nr **819**), który zawiera w art. 44 obszerne zmiany do ustawy o własności lokali. Pozostałe projekty, których numery druków zostały wymienione powyżej, takich zmian nie zawierają. W tej monografii zatem będzie dalej powoływany tylko ten jeden projekt i będzie on określany dalej jako (polski) projekt zmiany ustawy o własności lokali zwany dalej: proj.u.w.l.

Na marginesie warto zapytać, dlaczego tak istotne zmiany dotyczące wspólnoty mieszkaniowej zostały dołączone do nowelizacji prawa spółdzielczego i czy skomplikowane stosunki własnościowe związane z powstaniem odrębnej własności lokalu oraz zarządzaniem nieruchomością wspólną nie powinny być na początku dyskutowane samodzielnie. Dopiero po wyklarowaniu jasnej koncepcji na gruncie ustawy o własności lokali można dyskutować dalej nad ewentualnymi zależnościami między wspólnotami mieszkaniowymi a spółdzielniami (mieszkaniowymi), np. w sytuacji ustanawiania odrębnej własności lokali w budynku stanowiącym własność spółdzielni. Ponadto należy mieć nadzieję, że ustawodawca przy okazji najbliższej nowelizacji uwzględni nowe kierunki ustawodawstwa europejskiego. Warte uwagi są też negatywne doświadczenia zagranicznych legislatorów, z których wypływa wniosek, by nie powracać do konstrukcji jurydycznych, które już były i niestety się nie sprawdziły.

Na zakończenie tych rozważań chcę wyrazić szacunek dla twórców ustawy o własności lokali uchwalonej w 1994 r., ponieważ w momencie jej wejścia w życie uwzględnili oni ówczesny stan nauki prawa prezen-

towany w literaturze europejskiej. Obecna krytyka tych rozwiązań, dokonana choćby przeze mnie, jest możliwa tylko dzięki wejściu na kolejny szczebel rozwoju nauki, którego owoce pojawiły się dopiero w ostatnim dziesięcioleciu, a były możliwe dzięki wcześniejszym zmaganiom z tą naprawdę skomplikowaną materią. Po przejrzeniu zarówno starszych komentarzy, jak i tych opublikowanych po wymienionych nowelizacjach widać wyraźnie, jak długą drogę „przeszło” prawo własności lokali oraz jak bardzo ewoluowały koncepcje teoretyczne, a za nimi rozwiązania normatywne w tym zakresie.

Natomiast jeżeli chodzi o stan prawny uwzględniony w uwagach prawnoporównawczych, zebrany materiał obejmuje regulacje prawne (wraz z komentarzami do nich), które weszły w życie po dużej fali nowelizacji przeprowadzonych w latach 2002–2007. I tak w roku 2002 weszła w życie kolejna, trzecia ustawa austriacka o własności lokali (*Bundesgesetz über das Wohnungseigentum*, zwana: § Ö/WEG, BGBl z 2002 r., pos. 70 z późn. zm.), która zasługuje na uwagę chociażby ze względu na szeroko rozbudowane kwestie ochrony praw nabywcy lokalu. Z roku 2002 pochodzi pierwsza ustawa brytyjska (*The Commonhold and Leasehold Reform Act 2002*), która co prawda weszła w życie dopiero w 2004 r.⁵, lecz za to, gdy prześledzimy jej rozwiązania normatywne, okaże się, że przejęła najlepsze rozwiązania z obszaru *common law*. Ostatnia w tej grupie jest nowela niemiecka (2007 r.), która poddała niemieckie prawo o własności lokali gruntownej rewizji⁶. Opracowanie uwzględnia również inne drobniejsze nowele: nowelizację austriacką z 2009 r.⁷, nowelizację brytyjską z 2009 r. oraz nowelizację szwajcarską z 2009 r. (weszła w życie w 2011 oraz 2012 r.)⁸. Te ostatnie wymienione nowelizacje nie mają co prawda systemowego znaczenia, lecz doprecyzowują wciąż niedoskonałe regulacje prawne.

⁵ Brytyjska ustawa o własności lokali z 2002 r. (*The Commonhold and Leasehold Reform Act 2002*, Commencement No.4 (England) Order 2004 (SI 2004/1832) wraz z przepisami wykonawczymi (*Commonhold Regulations 2004*, SI 2004, No 1829) weszła w życie 27 września 2004 r.

⁶ Wersja pierwotna niemieckiej ustawy z dnia 15 marca 1951 r. o własności lokali (*Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*, BGBl z 1951 r., Nr 13 z późn. zm.). Natomiast nowela do tej ustawy o własności lokali z dnia 26 marca 2007 r., weszła w życie 1 lipca 2007 r. (*Gesetze zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetz und anderer Gesetze vom 26 März 2007*, BGBl. I 2007, s. 370 ff).

⁷ Publikator: Statutory Instrument z 2009 r. poz. 2363.

⁸ Nowela z 11 grudnia 2009 r. dotycząca zmian w prawie rzeczowym (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen in Sachenrecht, AS 2011 4637, BB1 2007 5283)

4. Metody badawcze

Ponieważ opracowaniom przedstawiającym instytucje w ujęciu prawnoporównawczym zarzuca się często nadmierną opisowość zamiast prowadzenia procesu porównywania prawa (regulacji prawnych) – dlatego chcąc uniknąć tego zarzutu – wprowadziłam stosowne ograniczenia. Przede wszystkim przyjąłam założenie, że opisy odnoszące się do prawa obcego będą krótko i zwięźle odnosić się tylko do analizowanej kwestii w prawie polskim, zrezygnowałam natomiast z odrębnych rozdziałów obejmujących obszerne opisy wspólnoty mieszkaniowej w poszczególnych systemach prawnych. Można to uzasadnić następującymi względami. Po pierwsze, wspólnota mieszkaniowa ma dość uniwersalny kształt jurydyczny, a więc założenia systemowe są w zasadzie zbieżne. Podobne są też problemy, które wiążą się z funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej. A więc cele ustawodawcze są, jeśli nie tożsame, to co najmniej zbieżne, natomiast różnice dotyczą konkretnych sposobów ich osiągnięcia⁹.

Ta metoda badawcza miała wpływ na strukturę pracy, ponieważ nie wszyscy ustawodawcy w równym stopniu regulują te same sprawy. Przykładowo przywileje egzekucyjne wspólnoty mieszkaniowej nie są regulowane w prawie polskim, ale występują w innych ustawodawstwach, podczas gdy polska ustawa o własności lokali zawiera najwięcej regulacji umożliwiających wspólnocie mieszkaniowej ingerencję w strukturę rzeczową nieruchomości wspólnej, czego nie ma albo co występuje w nieznacznym zakresie w pozostałych legislacjach. Ta „rzeczywistość legislacyjna” znalazła odzwierciedlenie w strukturze rozdziałów i punktów, która nie jest może jednolita, ale tym samym właśnie taka koncepcja pracy pokazuje różnice legislacyjne pomiędzy porównywanymi systemami prawnymi.

Ponadto w pracy dość skrupulatnie dokonano systematyzacji pojawiających się rozwiązań normatywnych w badanych systemach prawnych. Polegała ona na pogrupowaniu pewnych typów rozwiązań ze względu na podobieństwa oraz występujące między nimi różnice, które dotyczą raczej poszczególnych kwestii, a nie systemowych założeń

⁹ Na występującą obecnie tendencję mieszania się systemów prawnych zwraca uwagę E. Örücü, który pisze nawet o „kontaminacji” czy „zachodzeniu na siebie” systemów prawnych (E. Örücü, *A general view of 'legal Families' and of 'Mixing Systems'* (w:) *Comparative Law. Handbook*, red. E. Örücü, D. Nelken, Oxford and Portland 2007, s. 171).

koncepcji wspólnoty mieszkaniowej. Ostatnim etapem pracy była ich selekcja pod względem korzystnych rozwiązań poszczególnych zagadnień. Z reguły na początku najszerzej jest opisywane rozwiązanie cechujące się wysokim poziomem rozwoju legislacyjnego, ale też odpowiadające założeniom legislacyjnym. Można go więc określić jako rozwiązanie optymalne czy wzorcowe. Towarzyszy mu zwykle bogaty komentarz doktryny. Pozostałe, mniej zaawansowane konstrukcje legislacyjne wymieniane są w dalszej kolejności zazwyczaj z adnotacją, że są one zbieżne z przedstawionym wcześniej „rozwiązaniem wzorcowym”, lub ewentualnie z wyjaśnieniem, na czym polegają różnice pomiędzy wzorcem a przedstawioną konstrukcją prawną.

5. Weryfikacja wniosków prezentowanych w pracy

Powszechnie uznaje się, że weryfikacja prawidłowości wniosków płynących z pracy komparatystycznej może nastąpić przy wykorzystaniu metody kwantyfikacyjnej. Co do tego można mieć jednak wątpliwości wynikające z ogólnej tendencji do globalizacji, która kształtuje pewną strukturę systemów prawnych. Mówi się często o pewnej zależności między nimi, a nawet pojawiło się specjalne określenie tego zjawiska jako systemu matki oraz systemów córek. Aktualnie wyrażany jest pogląd, że w odniesieniu do rozwiniętych systemów prawnych nie występuje zbyt wiele oryginalnych rozwiązań. Przyjmuje się, że jest to około trzy, cztery w danej kategorii¹⁰. Stąd w opracowaniach porównawczych zwraca się uwagę na prawidłowość sformułowania celu badawczego, który determinuje szczegółową strukturę pracy komparatystycznej. Ponadto na weryfikację wniosków przedstawionych w pracy wpływa zastosowanie metody historycznej, albowiem śledząc przeobrażenia konstrukcji juredycznych, można przewidzieć kierunek przyszłych zmian ustawodawczych.

¹⁰ T. Kadner Graziano, *Die Europäisierung der juristischen Perspektive und der vergleichenden. Methode – Fallstudien*, Zeitschriften für Vergleichende Rechtswissenschaft 2007, Band 106, s. 259.

Rozdział II

Podstawa prawnorzeczowa wspólnoty mieszkaniowej

1. Historia rozwoju instytucji odrębnej własności części budynku (lub jego piętra) oraz wspólnoty mieszkaniowej

Głównym tematem pracy jest wyjaśnienie natury wspólnoty mieszkaniowej, a więc tworu podmiotowego. Jednakże w związku z tym, że jej bazą jest nieruchomości wspólna, objęta współwłasnością przymusową, konieczne staje się nawiązanie do konstrukcji rzeczowej, która determinuje ramy jej działania. Pierwsze formy rzeczowe będące prototypem odrębnej własności lokalu (we współczesnym rozumieniu tego pojęcia) pojawiły się już w starożytnym Rzymie, choć niektórzy autorzy piszą nawet o jej korzeniach orientalnych wywodzących się ze starożytnej Grecji czy Babilonii¹¹.

Przechodząc jednak do czasów nowożytnych, należy podkreślić, że początkowo przedmiotem regulacji była wyłącznie konstrukcja rzeczowa. Nazywano ją ówczesnie „własnością pięter” (taka nazwa występowała np. w kodeksie Napoleona), co wynikało ze sposobu dzielenia budynku na części jedynie w płaszczyźnie horyzontalnej. Dopiero w późniejszych czasach dostrzeżono też możliwość podziału obiektu budowlanego w płaszczyźnie wertykalnej, chociaż nazwa „własność piętra” pozostała ze względu na historyczne uwarunkowania i tradycję np. w prawie szwajcarskim (szwajc. *Stockwerkeigentum*)¹².

¹¹ A. Wermelinger, *Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Teilband IV 1c, Das Stockwerkeigentum*, art. 712a – 712t ZGB, Schulthess 2010, s. 13.

¹² Tamże, s. 16–21.

W systemach prawnych *common law* przyjął się natomiast termin *condominium*, pochodzący ze starożytnego Rzymu. Choć tam, inaczej niż współcześnie, nie była to powszechna forma własności, ale raczej dostępna tylko dla bogatych, pojawiała się w pobliżu Forum Romanum. Dopiero ustawodawca brytyjski, w ustawie o własności lokali z 2002 r. uczynił wyłom w terminologii i zastosował własny termin: *commonhold*.

Gdy chodzi o Europę, trzeba przyznać, że zarówno w średniowieczu, jak i w późniejszym okresie, chociaż własność części budynków lub pięter pojawiała się w różnych krajach Starego Kontynentu (szczególnie we Francji, w Szwajcarii), brakowało jednak reguł określających zasady ponoszenia kosztów utrzymania i naprawy całego budynku. Wielkie kodyfikacje z XVIII w. w zasadzie również zaniechały uregulowania tej kwestii. Wyjątkiem był kodeks Napoleona z 1804 r., który co prawda w jednym artykule, ale jednak, uregulował sprawę niezwykle istotną, tj. podział kosztów związanych z utrzymaniem i naprawą budynku. Właściciel piętra partycypował w nich proporcjonalnie do wartości posiadanego piętra (art. 664 k.N.). Ponieważ nadal zakres przedmiotowy tej regulacji nie był wystarczający, stąd odrębna własność lokali i pięter funkcjonowała głównie na podstawie ustaleń umownych właścicieli oraz prawa zwyczajowego. Jednak dostrzegano niedostatki i wady tej konstrukcji prawnej. Problemy pojawiały się zwłaszcza w przypadku sprzedaży lokalu, ponieważ nabywcy nie wiązały dotychczasowe ustalenia umowne.

Być może właśnie to spowodowało pewną niechęć ustawodawców do tej instytucji. W wielu krajach kwestie te nie były uregulowane jeszcze przed wybuchem II wojny światowej. Przykładowo szwajcarski kodeks cywilny z 1907 r. wręcz zakazał ustanawiania nowych praw do lokali lub pięter. Obecnie komentatorzy szwajcarscy zwracają uwagę, że ten zakaz nie był należycie uzasadniony, często powoływano jedynie argument o przełamaniu zasady akcesji (*Akzessionsprinzip*)¹³. Odrębna własność lokalu została wprowadzona do szwajcarskiego kodeksu cywilnego dopiero nowelą z 1963 r., a weszła w życie 1 stycznia 1965 r. (tytuł trzeci „Własność piętra”, *Stockwerkeigentum*, art. 712a–712t ZGB). Podobnie odrzucili taką możliwość twórcy niemieckiego kodeksu cywilnego z 1896 r., uznając, że nie jest możliwe stworzenie takiej instytucji, która łączy w sobie dwa przeciwstawne założenia: współwłasność, która nie daje bezpośredniego władztwa nad rzeczą, i prawo własności,

¹³ A. Wermelinger, *Schweizerisches...*, s. 18.

jako „bardziej intensywne prawo rzeczowe”, które zapewnia wyłączne władztwo nad konkretną częścią tej rzeczy¹⁴.

Można zauważyć, że pierwsza fala współczesnego ustawodawstwa dotyczącego prawa lokalowego wystąpiła już w latach 30. ubiegłego stulecia (jako przykłady można wskazać polską regulację – rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848 z późn. zm.) oraz francuską ustawę o własności lokali z dnia 28 czerwca 1938 r. Jednakże znaczący rozwój legislacyjny dotyczący ustanawiania odrębnej własności lokalu miał miejsce dopiero po II wojnie światowej, tj. w końcu lat 40. i na początku lat 50. Pierwszą w tej grupie legislacyjnej była austriacka ustawa o własności lokali z 1948¹⁵ r. i kolejno ustawa niemiecka z 1951 r.¹⁶, regulacja szwajcarska z 1965 r. („własności pięter” została wprowadzona do kodeksu cywilnego w 1965 r.¹⁷), ustawa francuska z 1965 r.¹⁸. Te trzy ostatnie ustawy wciąż obowiązują, choć ulegały istotnym nowelizacjom.

Inną technikę legislacyjną zastosował natomiast ustawodawca austriacki, który odrębną własność lokali regulował kolejno w trzech ustawach (z 1948, 1975 oraz 2002 r.¹⁹). W większości systemów prawnych wspólnota mieszkaniowa, która jest ściśle związana z rozwojem konstrukcji rzeczowej prawa do lokalu, pojawiła się w późniejszym etapie rozwoju legislacyjnego. W dalszej części tego opracowania zostaną

¹⁴ J. Skąpski, *Własność lokal. Kilka refleksji na temat ustawy z 1994 r.* (w:) *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, red. A. Oleszko, Kraków 1997, s. 194. Tam też więcej na temat argumentacji niemieckiej doktryny leżącej u podstaw wprowadzenia tego zakazu.

¹⁵ Obecnie już uchylona.

¹⁶ Ustawa z dnia 15 marca 1951 r. o własności lokali (*Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*, BGBI z 1951 r., Nr 13 z późn. zm.).

¹⁷ Szwajcarski kodeks cywilny z dnia 10 grudnia 1907 r. wszedł w życie 1 stycznia 1912 r. (*Zivilgesetzbuch*). Zmieniony nowelą z dnia 19 grudnia 1963 r., (AS 1964 996, BB1 1962). Zmiana weszła w życie 1 stycznia 1965 r. Nowela ta wprowadziła nowy typ własności (*Stockwerkeigentum*, art. 712a–712t ZGB).

¹⁸ Francuska ustawa o własności lokali z dnia 10 lipca 1965 r. (*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 Août 1984 *organisant la régime de la copropriété*).

¹⁹ Były to kolejno ustawy: *das Wohnungseigentumsgesetz* 1948 (BGBl. 149/1948); *Bundesgesetz über das Wohnungseigentum*, 1975 (BGBl. Nr 417/1975). Obecnie obowiązuje ustawa z 2002 r., która będzie nazywana: *Ö/WEG* (pełny tytuł ustawy i publikatory zob. rozdział I pkt 3 „Obowiązujący stan prawny (ustawodawstwo polskie i zagraniczne)”.

przedstawione przynajmniej najistotniejsze problemy, z jakimi zmagali się ustawodawcy europejscy, i kierunki zmian (tendencje legislacyjne). Wydaje się, że kryterium upływającego czasu połączone z badaniem rodzajów zmian legislacyjnych jest najlepszym sposobem weryfikacji konstrukcji jurydycznych pod względem ich funkcjonalności.

Na podstawie tych badań można stwierdzić, że choć kształt instytucji odrębnej własności lokalu jako konstrukcji rzeczowej nie był zasadniczo przedmiotem dużych nowelizacji, to jednak pod koniec drugiej połowy XX w. zatroskanie ustawodawców powodowały dwie kwestie: po pierwsze, zagadnienie podmiotowości wspólnoty mieszkaniowej jako podmiotu zarządzającego nieruchomością wspólną; po drugie, odpowiedzialność za zobowiązania z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej. Jeżeli chodzi o pierwszą z nich, sprawa uznania podmiotowości wspólnoty mieszkaniowej została w zasadzie przesądzona na rzecz jeśli nie przyznania jej osobowości prawnej, to co najmniej uznania jej za podmiot mający własną zdolność majątkową (*Vermögensfähigkeit*), co można porównać z polskim terminem „zdolność prawna”. Najszybciej osobowość prawną uznał ustawodawca francuski (1965 r.); kolejny był ustawodawca austriacki (1994 r.). Natomiast ustawodawcy niemiecki i szwajcarski, posługując się inną techniką legislacyjną, choć nie nadali *explicite* wspólnocie mieszkaniowej osobowości prawnej, to jednak przyznali jej zdolność majątkową.

Drugi istotny problem wiązał się z przyjęciem zasady solidarnej odpowiedzialności właścicieli za zobowiązania z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną. Jednak ustawodawcy dość szybko zorientowali się, że taka formuła odpowiedzialności pozostaje w sprzeczności z socjalnym celem tego prawa, ponieważ w większości dotyczy ludzi mniej zamożnych²⁰. Wobec tego zastąpiono ją zasadą ograniczonej odpowiedzialności właściciela lokalu za zobowiązania związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Najszybciej przyjęli ją ustawodawcy szwajcarski i austriacki, natomiast najdłużej zwlekał z uznaniem, że właściciele nie powinni odpowiadać solidarnie (też za zobowiązania pozaumowne), ustawodawca niemiecki. Dopiero od orzeczenia niemieckiego Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2005 r. (Beschluss vom 2.06.2005 Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat beim Bundesgerichtshof,

²⁰ R. Hartmann, *Wohnungseigentümergeinschaft als Konzeptionsproblem des Gesetzgebers. Eine rechtsvergleichende Untersuchung zum deutschem, französischen, schweizerischem und österreichischem Recht*, Münster 2001, s. 122.