

# WŁASNOŚĆ LOKALI

Komentarz  
Wzory pozwów i wniosków sądowych

Roman Dziczek

---

---

KOMENTARZE PROBLEMOWE

7. WYDANIE

---

# WŁASNOŚĆ LOKALI

Komentarz  
Wzory pozwów i wniosków sądowych

Roman Dziczek

---

---

**KOMENTARZE PROBLEMOWE**

Zamów książkę w księgarni internetowej

**profinfo.pl**  
księgarnia internetowa

*Stan prawny na 1 października 2016 r.*

Wydawca  
*Agata Jędrasik*

Redaktor prowadzący  
*Grażyna Polkowska-Nowak*

Opracowanie redakcyjne  
*Katarzyna Paterak-Kondek*

Łamanie  
*Andytex*

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](http://www.legalnakultura.pl)  
**POLSKA IZBA KSIĄŻKI**

© Copyright by  
Wolters Kluwer SA, 2016

ISBN: 978-83-8092-805-3  
7. wydanie

Dział Praw Autorskich  
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33  
tel. 22 535 82 19  
e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)  
księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# Spis treści

Wykaz skrótów .....	7
---------------------	---

Wprowadzenie .....	11
--------------------	----

## CZĘŚĆ PIERWSZA

### Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali

(tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892)

Rozdział 1. Przepisy ogólne (art. 1–6) .....	35
Rozdział 2. Ustanowienie własności lokalu (art. 7–11) .....	111
Rozdział 3. Prawa i obowiązki właścicieli lokali (art. 12–17) . . .	154
Rozdział 4. Zarząd nieruchomością wspólną (art. 18–33) .....	196
Rozdział 5. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe (art. 34–41) .....	308

## CZĘŚĆ DRUGA

### Wzory pozwów i wniosków sądowych

WZÓR nr 1. Pozew o zobowiązanie przedsiębiorcy do ustanowienia odrębnej własności lokalu .....	315
WZÓR nr 2. Wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie własności lokali	323
WZÓR nr 3. Pozew o zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do przeniesienia własności lokalu .....	329
WZÓR nr 4. Wniosek o zezwolenie (powierzenie) nabywcy na dokończenie budowy lokalu w zastępstwie przedsiębiorcy (art. 9 ust. 3 u.w.l.) .....	335

WZÓR nr 5. Pozew o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej .....	340
WZÓR nr 6. Wniosek (zarządu – zarządcy) o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd .....	347
WZÓR nr 7. Wniosek właściciela lokalu o wyrażenie zgody na podział (połączenie) lokalu .....	352
WZÓR nr 8. Wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego ..	357
WZÓR nr 9. Pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego .....	361

### **Teksty przepisów**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) – wyciąg .....
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) – wyciąg .....

<b>Skorowidz</b> .....	399
------------------------	-----

## Wykaz skrótów

Apel.-Lub.	– Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Lublinie
Apel.-W-wa	– Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Warszawie
Biul. SN	– Biuletyn Informacyjny Sądu Najwyższego
k.c.	– ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.)
k.p.a.	– ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.)
k.p.c.	– ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 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 z późn. zm.)
k.r.o.	– ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2082 z późn. zm.)
LEX	– system informacji prawnej Wolters Kluwer Polska
M. Praw.	– Monitor Prawniczy
M. Pod.	– Monitor Podatkowy

nowela do u.w.l. z 2015 r.	– ustawa z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. poz. 1168)
nowela czerwcowa do u.s.m.	– ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 z późn. zm.)
nowela grudniowa z 2009 r. do u.s.m.	– ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 223, poz. 1779)
nowela z dnia 28 li- stopada 2003 r.	– ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 z późn. zm.)
ONSAiWSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych
OSA	– Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna (od 1995 r.)
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna – Zeszyt 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.)
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

- 
- pr. upad. – ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późn. zm.)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.)
- pr. spółdz. – ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 21)
- Prz. Pod. – Przegląd Podatkowy
- PS – Przegląd Sądowy
- p.w.k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.)
- SN – Sąd Najwyższy
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)
- u.k.s.c. – ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 623 z późn. zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 790 z późn. zm.)
- u.o.p.n. – ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 555)
- u.p.u.w. – ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 83 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 z późn. zm.)
-



- u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892).

# Wprowadzenie

I. Siódme wydanie Komentarza do ustawy o własności lokali uwzględnia aktualny stan prawny i najnowsze orzecznictwo sądowe. W szczególności uwzględnia ono najnowszą zmianę ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015. poz. 1892) dokonaną ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. poz. 1168), która weszła w życie w dniu 29 sierpnia 2015 r. Uregulowała ona istniejący od wielu lat i podnoszony przez właścicieli miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych problem pomijania ich głosów w procedurze podejmowania uchwał. Nowe unormowanie w art. 1a u.w.l. wprowadziło 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. 3a u.w.l.).

W komentarzu do przepisów art. 3, 6, 17 i 18 u.w.l. szczegółowo omówiono, odmienne w stosunku do unormowań wynikających z niniejszej ustawy, regulacje art. 4–6 oraz 18–27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. 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 ogląd niejako równoległego świata odrębnej własności lokali, powstającego w procesie przewłaszczenia dotychczasowych lokatorskich i własnościowych praw do lokali oraz w procesie budowy lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe.

W komentarzu uwzględniono także uchwalenie i praktyczne skutki wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 555). Patrz uwagi do art. 9 u.w.l.

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 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 akcją sądową. Przedstawiono też szersze tło ochrony prawnej (sądowej) w związku z określonym konfliktem (sporem), niewykonaniem obowiązku przez zobowiązanego lub roszczeniem uprawnionego.

**II.** Ostatnie lata ubiegłego wieku oraz ponad 15 lat XXI w. przyniosły – w warunkach gospodarki rynkowej – 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 przewłaszczenia lokali na rzecz dotychczasowych najemców i innych uprawnionych osób. Ostatnią dużą falę przewłaszczeń na prawach odrębnej własności przyniosła ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r.

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 z późn. zm.), uzupełniona ustawą z dnia 18 grudnia 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 w wyniku aktywności deweloperskiej i budownictwa spółdzielczego wynosi ok. 150 000 rocznie.

**Gwoli przypomnienia dotychczasowych unormowań prawnych wskazać należy, że dekretem z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.)** utrzymano możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali, wynikającą z rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848 z późn. zm.), wprowadzając jedynie dodatkowe wymagania konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej oraz połączenia z wpisem przynależnego do własności lokalu udziału w nieruchomości wspólnej.

Ustawa z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz. U. Nr 31, poz. 132 z późn. 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 dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.), a od dnia 1 stycznia 1965 r. odrębną własność lokali regulowały art. 133, 135–138 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.) oraz art. XIX p.w.k.c. Nowelizacja ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn.: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 z późn. zm.), dokonana ustawą z dnia 6 lipca 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 dnia 25 lipca 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 dnia 18 maja 1970 r. w sprawie trybu oddawania w użytkowanie wieczyste terenów państwowych i położonych na nich budynków (Dz. U. Nr 13, poz. 120 z późn. zm.) i rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 marca 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 dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 września 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 (tekst jedn.: 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 dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. 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 dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nierucho-

mości (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 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości i stanowiło podstawę zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Od wejścia w życie wskazanej zmiany kodeksu cywilnego, tj. od 1 października 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 w dniu 1 stycznia 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. 33<sup>1</sup> k.c.), w tym zdolność sądową (patrz 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 dwudziestu 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 dnia 22 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Nr 106, poz. 682 z późn. zm.) i z dnia 16 marca 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 – obejmujących 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) przyjęcie 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.

IV. Z dniem 24 kwietnia 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 „ekspektatywy 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 wspólnocie mieszkaniowej, zebraniu właścicieli i zarządzie nieruchomością wspólną – por. art. 27 ust. 3 u.s.m. (*notabene* także do praw i obowiązków, które są zasadniczo określone w art. 4–6<sup>1</sup> 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. 24<sup>1</sup>, art. 26 i – stosowanego wprost – art. 18 ust. 1 u.w.l. (por. szerzej R. Dziczek, *Zarządzanie nieruchomościami lokalowymi przez spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i właściciele lokali*, Warszawa 2014).

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 49<sup>1</sup> 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 jej dokonania, chyba że 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 Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm. i ze sprost.) – szerzej zob. uwagi do art. 19 u.w.l.). Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych określa spółdzielni trzymiesięczny 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 strona podejmująca się budowy była właścicielem (wieczystym użytkownikiem) gruntu, na którym dom będzie wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a rozszczenie 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 dnia 26 czerwca 2001 r. (I CA 1/01, OSNC 2002, nr 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) – art. 7 u.w.l., przed wpisem do księgi wieczystej, jako warunkiem konstytutywnym powstania własności lokalu. 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 wzbogaciłoby rynek deweloperski, niezależnie od ugruntowania tego typu umowy jako zasadniczego modelu wśród umów zawieranych przez klientów z przedsiębiorcami.

Uchwalona w dniu 31 sierpnia 2011 r. ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego, która weszła w życie w dniu 29 kwietnia 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 i 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) wprowadzenie szczegółowych unormowań upadłościowych w przepisach dodanych do ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późn. zm.): „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 dnia 19 listopada 2010 r. (III CZP 85/10, OSNC 2011, nr 5, poz. 57):** „W budynku, który obejmuje tylko jeden lokal, nie można ustanowić odrębnej własności tego lokalu”.

Istnieje natomiast pewien punkt stychny pomiędzy własnością lokalu a domem jednorodzinnym. Zauważyć bowiem należy, że poję-

cie domu jednorodzinnego jest zdefiniowane w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.). 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 dnia 31 lipca 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. 49<sup>1</sup> u.s.m.).

Powstanie odrębnej własności lokalu wymaga wpisu do księgi wieczystej, choćby aktem ustanawiającym odrębną własność było orzeczenie sądu (por. uchwałę SN z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 152/07, OSNC 2009, nr 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. 17<sup>18</sup> u.s.m.

Powstanie odrębnej własności lokalu z mocy prawa (w warunkach art. 17<sup>18</sup> 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 urzędzoną 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. 24<sup>1</sup> 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 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 dnia 14 lutego 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 6 lipca 1982 r., 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 uchwałę składu 7 sędziów (mającą moc zasady prawnej) z dnia 16 grudnia 2009 r. (III CZP 80/09, Biul. SN 2009, nr 12).

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. 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 za spokojeniu 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 dnia 13 marca 1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997, nr 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, nr 11).

Wyjątek dla tak sformułowanego kanonu, warunkującego ustanowienie odrębnej własności lokalu, stworzył art. 21 ust. 1 zdanie drugie u.s.m. obowiązującej od dnia 24 kwietnia 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. Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2014 – uwaga 7 do art. 21). Jest to powtórzenie unormowania art. 232 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 21), obowiązującego do czasu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który przewidywał możli-

wość 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 u.s.m., tj. 24 kwietnia 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 nieruchomościami 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 osiem i więcej lokali wyodrębnionych lub niewyodrębnionych (art. 20 i n.) lub kodeksu cywilnego (art. 199–209) i kodeksu postępowania cywilnego (art. 606–608 i art. 611–616) – w przypadku nieruchomości obejmujących poniżej ośmiu lokali.

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 realizowana stosow-



nie do postanowień statutowych, chyba że co innego wynika z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przejęcie 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. 24<sup>1</sup> u.s.m., której szczególnym przypadkiem może być umowa przywołana w art. 18 ust. 1 u.w.l. (patrz szerzej – uwagi do art. 18 u.w.l.).

Skonstatować w tym miejscu należy, że od dnia 24 kwietnia 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 przekracza siedmiu).

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.).

Przewłaszczenie 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).

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 maksymalnie siedem lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych oraz większe – obejmujące ponad siedem takich lokali.

W przypadku nieruchomości wspólnej składającej się z najwyżej siedmiu 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 osiem 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), to 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.

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 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 (por. art. 99 § 1 i art. 103 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), może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania (ma zdolność prawną – por. art. 33<sup>1</sup> k.c. – w granicach przyznanych jej przez u.w.l.). Poszczególni właściciele lokali odpowiadają za zobowiązania wspólnoty tylko do wysokości swojego udziału w nieruchomości wspólnej.

Właściciele lokali podejmują uchwały na zebraniach zwoływanych przez zarząd wspólnoty lub obiegami (w drodze indywidualnego zbiegania 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 dro-

dze 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 jeśli 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, 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. Taka wspólnota mieszkaniowa nie dysponuje organami i zarządzanie nią opiera się na bezpośrednim udziale w zarządzaniu właścicieli lokali. W sprawach zwykłego zarządu decyduje większość właścicieli, a w sprawach przekraczających zwykły zarząd – wszyscy właściciele. W przypadku trudności w uzgodnieniu stanowisk, na wniosek jednego właściciela lub kilku właścicieli lokali, zdecyduje sąd. 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 naruszenie zasady prawidłowego zarządu przez większość właścicieli lub krzywdzenie mniejszości może, na wniosek zainteresowanego właściciela, spowodować ustanowienie przez sąd zarządu 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, 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 (w reżimie zarządu umownego – np. radę nadzorczą), 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. 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 4<sup>2</sup> 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 dnia 8 lipca 2004 r. (IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 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 dnia 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 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 dniem 22 lipca 2005 r., stanowił m.in., że członek spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgro-

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

Z dniem 22 lipca 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 gdy godzą one w interesy spółdzielni lub mają 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, w przypadku której 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.).

Jak z tego wynika, ochrona właścicieli lokali pozostających w tych dwóch zasadniczych, ustawowych reżimach zarządzania uległa, począwszy od dnia 22 lipca 2005 r., zróżnicowaniu.

# CZĘŚĆ PIERWSZA

## USTAWA

z dnia 24 czerwca 1994 r.

# **o własności lokali**

(tekst jedn.: Dz. U. z dnia 30 października 2015 r. poz. 1892)





# ROZDZIAŁ 1

## Przepisy ogólne

### Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]

**Art. 1. 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 zaawansowanej gospodarki rynkowej lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku i porządkowania (dostosowywania) unormowań prawa cywilnego do nowych wyzwań 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.

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 lo-

kalu z udziałem w nieruchomości wspólnej, konstruują 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 dnia 29 sierpnia 2015 r. art. 1a u.w.l. zrównano prawa współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych z właścicielem 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. W art. 7–11 u.w.l. odniesiono się do sposobów 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 (gdy 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), jest wykonywane przez spółdzielnię na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym i w statucie 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 (art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m.).

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.)

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. 24<sup>1</sup> u.s.m.). Szczególnym przypadkiem uchwały, o której mowa w art. 24<sup>1</sup> u.s.m., jest umowa określona w art. 18 ust. 1 u.w.l. Zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2008 r. (III CZP 100/08, OSNC 2009, nr 10, poz. 140).

Dopiero w tym momencie ogół właścicieli tworzy wspólnotę właścicieli, która – jeżeli nie umówiono się inaczej – podlega ustawowym regułom zarządzania, o których mowa w art. 20 i n. u.w.l. (w tzw. większych wspólnotach mieszkaniowych) lub określonym w kodeksie cywilnym i kodeksie postępowania cywilnego (we wspólnotach mieszkaniowych składających się z siedmiu lub mniejszej liczby lokali).

3. W zakresie nieuregulowanym w omawianej ustawie do własności lokali znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o 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. 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)

**Roman Dziczek** – sędzia Sądu Apelacyjnego w Warszawie; specjalista w zakresie prawa rzeczowego i spółdzielczego; autor wielu opracowań i komentarzy dotyczących szeroko rozumianej problematyki mieszkaniowej i nieruchomości.

Publikacja uwzględnia wszystkie dotychczasowe zmiany stanu prawnego wpływające na odczytywanie ustawy o własności lokali. Wśród nich znajduje się najnowsza, która odnosi się do problemu występującego od wielu lat i podnoszonego przez właścicieli miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych. Zmiana ta dotyczy pomijania głosów tych właścicieli w procedurze podejmowania uchwał. W komentarzu wskazano także praktyczne skutki wejścia w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Autor analizuje zawłości prawne związane z ustanawianiem prawa własności lokali, zarządzaniem nieruchomością wspólną i funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej oraz prawami i obowiązkami właścicieli lokali. W komentarzu do przepisów art. 3, 6, 17 i 18 ustawy o własności lokali szczegółowo omawia – odmienne w stosunku do unormowań wynikających z tej ustawy – regulacje art. 4–6 oraz 18–27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które modyfikują prawne aspekty powstawania odrębnej własności lokali (budowy lokali) oraz zarządzania lokalami po ich wyodrębnieniu przez spółdzielnie mieszkaniowe, do czasu przejścia do reżimu zarządzania wynikającego z ustawy.

Przywołane w opracowaniu aktualne orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego oraz innych sądów powinno być pomocne w wyjaśnianiu kwestii spornych pojawiających się przy stosowaniu przepisów komentowanej ustawy.

Książka zawiera wzory pozwów i wniosków sądowych, które ułatwią egzekwowanie praw właścicielom nieruchomości lokalowych (także osobom roszcującym sobie prawo do tej własności) oraz realizację uprawnień wspólnoty mieszkaniowej jako obligatoryjnego zarządcy.

Komentarz jest adresowany przede wszystkim do adwokatów, radców prawnych i sędziów, osób dysponujących prawami do lokali, członków zarządów wspólnot mieszkaniowych oraz zarządców nieruchomości zabudowanych.



**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01  
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL  
WWW.PROFINFO.PL

