

WŁASNOŚĆ LOKALI I WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Komentarz

Ewa Bończak-Kucharczyk

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

WYDANIE

4

WŁASNOŚĆ LOKALI I WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Komentarz

Ewa Bończak-Kucharczyk

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

WYDANIE

4

Stan prawny na 1 października 2019 r.

z uwzględnieniem nowelizacji z 4 lipca 2019 r. (Dz.U. poz. 1469) wchodzącej w życie 7 listopada 2019 r. oraz nowelizacji z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) wchodzącej w życie 1 stycznia 2020 r.

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Paulina Staniszevska-Chudzik

Opracowanie redakcyjne i łamanie

Justłuk

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

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

prawolubni


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

© Copyright by

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2020

ISBN 978-83-8187-049-8

4. wydanie

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Spis treści

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Wykaz skrótów | 13 |
| Przedmowa | 19 |
| Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.) | 21 |
| Rozdział 1 | |
| Cel i zakres obowiązujących regulacji prawnych | 23 |
| 1.1. Własność lokali jako element reform ustrojowych lat 90. XX w. | 23 |
| 1.2. Charakterystyka sytuacji przed wejściem w życie ustawy o własności lokali i konsekwencje braku zmiany udziałów, jaka powinna nastąpić przed wejściem w życie tej ustawy w wyniku powstania w budynku nowego samodzielnego lokalu | 24 |
| 1.3. Ogólny charakter i zakres regulacji ustawy o własności lokali | 33 |
| 1.4. Przygotowanie do wejścia w życie ustawy | 45 |
| 1.5. Zmiany ustawy o własności lokali | 50 |
| 1.6. Ograniczenia ustanawiania odrębnej własności lokali zawarte w innych ustawach niż ustawa o własności lokali | 52 |
| 1.7. Nowe ograniczenia ustanawiania odrębnej własności lokali zawarte w ustawie o własności lokali | 56 |

Rozdział 2

Lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| i nieruchomości wspólna | 75 |
| 2.1. Lokal | 75 |
| 2.1.1. Definicja i podstawowe cechy lokalu w świetle ustawy o własności lokali, pomieszczenia pomocnicze i przynależne | 75 |
| 2.1.2. Szczególne cechy lokali mieszkalnych | 116 |
| 2.1.3. Lokale o innych funkcjach | 119 |
| 2.1.4. Oznaczanie graficzne lokali – załączniki graficzne do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu .. | 124 |
| 2.2. Nieruchomość wspólna | 129 |
| 2.2.1. Pojęcie nieruchomości wspólnej | 129 |
| 2.2.2. Udziały w nieruchomości wspólnej | 146 |
| 2.2.3. Powierzchnia użytkowa lokalu | 159 |
| 2.2.4. Granice między nieruchomością wspólną a własnością indywidualną | 163 |
| 2.3. Prawo użytkowania wieczystego gruntu jako składnik nieruchomości wspólnej | 183 |
| 2.3.1. Charakter prawa wieczystego użytkowania gruntu i jego wpływ na własność lokali | 183 |
| 2.3.2. Sposób postępowania w przypadku ustanawiania odrębnej własności lokali w budynku stojącym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste ... | 196 |
| 2.3.3. Ograniczenia występowania prawa wieczystego użytkowania gruntu, jakie wprowadzono w latach 2018–2019 oraz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu we własność gruntu | 205 |
| 2.4. Podział nieruchomości wspólnej | 247 |

Rozdział 3

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Ustanawianie odrębnej własności lokali | 255 |
| 3.1. Dotychczasowy właściciel | 255 |
| 3.2. Formy, zasady i procedury ustanawiania odrębnej własności lokali | 259 |
| 3.3. Połączenie dwóch lokali w jeden i podział lokalu | 297 |
| 3.4. Zniesienie współwłasności lokalu | 301 |
| 3.5. Wygaśnięcie własności lokalu | 303 |

Rozdział 4

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Wspólnota mieszkaniowa | 306 |
| 4.1. Pojęcie i cechy wspólnoty mieszkaniowej | 306 |
| 4.1.1. Wspólnota mieszkaniowa w świetle art. 6 u.w.l. .. | 306 |
| 4.1.2. Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa .. | 318 |
| 4.1.3. Odrębna własność lokali bez wspólnoty mieszkaniowej | 339 |
| 4.1.4. Ograniczenia w przypadku własności lokali w spółdzielniach mieszkaniowych | 341 |
| 4.1.5. Aktywizacja wspólnoty mieszkaniowej w spółdzielni mieszkaniowej | 354 |
| 4.1.6. Wspólnota mieszkaniowa jako podmiot gospodarki narodowej | 366 |
| 4.1.7. Siedziba (adres) wspólnoty mieszkaniowej | 369 |
| 4.2. Zróżnicowanie wspólnot w zależności od liczby lokali (małe i duże wspólnoty) | 371 |

Rozdział 5

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Prawa i obowiązki właścicieli lokali | 377 |
| 5.1. Prawa i obowiązki właścicieli lokali wynikające z Kodeksu cywilnego | 377 |
| 5.2. Prawa i obowiązki właścicieli lokali wynikające z ustawy o własności lokali | 379 |
| 5.3. Uprawnienia współwłaścicieli lokali | 396 |
| 5.4. Przedstawicielstwo i pełnomocnictwo | 401 |
| 5.5. Koszty zarządu nieruchomością wspólną | 406 |
| 5.5.1. Koszty zarządu nieruchomością wspólną – składniki i wysokość | 406 |
| 5.5.2. Odpowiedzialność finansowa właścicieli lokali względem wspólnoty mieszkaniowej | 432 |
| 5.5.3. Dochodzenie należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w odróżnieniu od należności z tytułu towarów i usług dostarczanych do lokali stanowiących indywidualną własność ... | 437 |
| 5.6. Odpowiedzialność właścicieli lokali za nieruchomość wspólną | 452 |
| 5.6.1. Pozbawienie własności | 452 |
| 5.6.2. Odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej | 461 |
| 5.6.3. Egzekucja z lokali stanowiących odrębną własność .. | 468 |

Rozdział 6

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zarząd nieruchomością wspólną | 470 |
| 6.1. Formy zarządu nieruchomością wspólną | 470 |
| 6.1.1. Rodzaje form zarządu nieruchomością wspólną i możliwość wyboru określonej formy, wybrany zarząd i zarząd powierzony | 470 |
| 6.1.2. Umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną i ewentualnie powierzająca zarząd tą nieruchomością | 497 |
| 6.1.3. Pojęcie zarządu i umowa powierzająca lub zlecająca zarząd nieruchomością wspólną jako umowa o zarządzanie nieruchomością | 504 |
| 6.1.4. Szczególna sytuacja i brak możliwości wyboru formy zarządu nieruchomością wspólną w spółdzielniach mieszkaniowych | 538 |
| 6.1.5. Zarząd sprawowany bezpośrednio przez właścicieli lokali | 561 |
| 6.1.6. Zarząd przymusowy powoływany przez sąd | 568 |
| 6.2. Umowa o korzystanie z nieruchomości wspólnej i umowa <i>quoad usum</i> we wspólnocie mieszkaniowej | 593 |
| 6.2.1. Związek umowy o korzystanie ze współwłasności i umowy <i>quoad usum</i> ze współwłasnością i służebność części nieruchomości wspólnej ustanawiana na rzecz właścicieli lokali | 593 |
| 6.2.2. Umowa współwłaścicieli o korzystanie ze współwłasności | 605 |
| 6.2.3. Regulacja sądowa w sprawie dopuszczenia do posiadania i umowy <i>quoad usum</i> | 606 |
| 6.2.4. Podział <i>quoad usum</i> | 610 |
| 6.2.5. Dopuszczalność zawarcia umowy <i>quoad usum</i> w odniesieniu do nieruchomości wspólnej | 616 |
| 6.2.6. Umowa <i>quoad usum</i> jako element umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną | 627 |
| 6.3. Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy | 629 |
| 6.3.1. Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy wynikające z ustawy o własności lokali | 629 |

| | | |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.3.2. | Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy wynikające z umów o zarządzanie nieruchomościami, w tym o powierzeniu zarządu .. | 643 |
| 6.3.3. | Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy przymusowego ustanowionego przez sąd | 653 |
| 6.3.4. | Wymóg posiadania licencji w zakresie zarządzania nieruchomościami w odniesieniu do różnych form zarządu nieruchomością wspólną | 669 |
| 6.4. | Zarząd zwykły i czynności przekraczające zwykły zarząd .. | 671 |
| 6.4.1. | Pojęcie zwykłego zarządu i rodzaje czynności przekraczających zarząd zwykły | 671 |
| 6.4.2. | Wykonywanie uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu – zmiany udziałów i inne zmiany w stanie własności | 680 |
| 6.5. | Uprawnienia właścicieli lokali względem zarządu lub zarządcy | 687 |
| 6.6. | Konsekwencje wyboru określonej formy sprawowania zarządu nieruchomością wspólną | 691 |
| 6.7. | Ograniczenie uprawnień kontrolnych właścicieli lokali i stosowanie przez wspólnotę mieszkaniową przepisów o ochronie danych osobowych | 694 |
| Rozdział 7 | | |
| Organizacja zarządu wspólną nieruchomością | | |
| 7.1. | Podjęcie uchwał | 713 |
| 7.2. | Rozstrzyganie sporów w sprawie uchwał i rozstrzygnięć właścicieli lokali | 733 |
| 7.3. | Inne możliwości rozstrzygania na drodze sądowej sporów przez wspólnoty mieszkaniowe | 757 |
| 7.4. | Zebrań właścicieli lokali | 760 |
| 7.5. | Eksploatacja nieruchomości i utrzymanie jej w stanie niepogorszonym | 781 |
| 7.5.1. | Przejęcie nieruchomości i ustalenie jej stanu | 781 |
| 7.5.2. | Utrzymanie należytego stanu nieruchomości | 788 |
| 7.5.3. | Obowiązki w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi | 790 |
| 7.5.4. | Utrzymanie obiektu budowlanego we właściwym stanie i kontrola stanu nieruchomości mieszkalnych .. | 804 |

| | | |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 7.6. | Korzystanie z usług i zakup towarów | 813 |
| 7.6.1. | Zasady ogólne | 813 |
| 7.6.2. | Problemy z zawieraniem umów oraz rozliczaniem dostarczania wody i ciepła oraz odprowadzania ścieków we wspólnotach mieszkaniowych | 818 |
| 7.6.3. | Dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków | 818 |
| 7.6.4. | Dostarczanie energii cieplnej | 828 |
| 7.6.5. | Inne problemy z rozliczaniem usług we wspólnocie mieszkaniowej i zawieraniem umów o dostarczanie usług | 847 |
| 7.6.6. | Problemy z odsprzedażą usług i ich fakturowaniem oraz problemy podatkowe | 853 |
| 7.6.7. | Stosowanie przez wspólnoty mieszkaniowe przepisów o zamówieniach publicznych | 870 |
| 7.7. | Prowadzenie spraw finansowych i rachunek z zarządu nieruchomością wspólną | 878 |
| 7.7.1. | Prowadzenie spraw finansowych i pozaksięgową ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów związanych z nieruchomością wspólną | 878 |
| 7.7.2. | Zdawanie rachunku z zarządu przez zarząd lub zarządcę | 888 |

Rozdział 8

Obowiązki podatkowe wspólnoty mieszkaniowej

| | |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| i właścicieli lokali | 893 |
| 8.1. Podatek od nieruchomości | 893 |
| 8.2. Inne obowiązki podatkowe wspólnoty mieszkaniowej | 902 |
| 8.3. Obowiązki podatkowe właścicieli lokali | 910 |
| 8.4. Fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej | 911 |

Rozdział 9

Sprzedaż i nabywanie nieruchomości, zmiany granic

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| nieruchomości gruntowej i podział wspólnoty mieszkaniowej .. | 932 |
| 9.1. Sprzedaż i nabywanie nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową – zasady ogólne | 932 |
| 9.2. Zbycie części gruntu wchodzącego w skład nieruchomości | 940 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 9.3. Zbycie lokalu powstałego w wyniku nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej i zbycie jednemu z właścicieli lokali pomieszczeń powstałych z części nieruchomości wspólnej (w celu przyłączenia ich do jego lokalu) | 946 |
| 9.3.1. Zasady ogólne | 946 |
| 9.3.2. Zbycie lokalu powstałego w wyniku nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej stanowiącej współwłasność gminy, innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa | 960 |
| 9.4. Nabycie lokalu na własność wspólnoty mieszkaniowej odrębną od nieruchomości wspólnej i zbycie takiego lokalu | 967 |
| 9.5. Zmiany granic nieruchomości gruntowej | 970 |
| 9.6. Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej | 1048 |
| 9.6.1. Zasady ogólne | 1048 |
| 9.6.2. Zmiana udziałów w nieruchomościach wspólnych z udziałem gminy lub Skarbu Państwa | 1055 |
| 9.7. Podział wspólnoty mieszkaniowej | 1061 |

Rozdział 10

Szczególne problemy związane z zarządem wspólną

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| nieruchomością | 1065 |
| 10.1. Dominacja jednego właściciela i problemy z nią związane .. | 1065 |
| 10.2. Niektóre problemy związane z posiadaniem lokali przez gminę | 1067 |
| 10.3. Bałagan we własności | 1077 |
| 10.3.1. Źle określone udziały w nieruchomości wspólnej .. | 1077 |
| 10.3.2. Niewłaściwe granice nieruchomości | 1079 |
| 10.3.3. Nieuregulowane stany prawne | 1082 |
| 10.3.4. Brak dokumentacji technicznej | 1087 |
| 10.4. Trudności w utrzymaniu i dokonywaniu remontów nieruchomości oraz możliwości zrzeczenia się własności .. | 1087 |
| 10.4.1. Zły stan techniczny nieruchomości | 1087 |
| 10.4.2. Trudności w utrzymaniu przedmiotu własności przez właścicieli domów i lokali | 1088 |
| 10.5. Korzystanie z kredytu bankowego przez wspólnotę mieszkaniową | 1095 |

Rozdział 11

Spory związane ze stosowaniem niektórych innych ustaw

i sposoby ich rozstrzygnięcia 1104

11.1. Przyczyny sporów i sposoby ich rozstrzygnięcia 1104

11.2. Wspólnota jako strona postępowania administracyjnego .. 1113

Rozdział 12

Wady i zalety polskich rozwiązań

– interpretacje i wątpliwości prawne 1129

Orzeczenia powoływane w poszczególnych jednostkach

redakcyjnych 1139

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali

(Dz.U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.) 1171

Bibliografia 1189

Wykaz jednostek redakcyjnych 1193

Wykaz skrótów

Źródła prawa

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze sprost. i zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1460 ze zm.)
- nowela z 2000 r. – ustawa z 16.03.2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. Nr 29, poz. 355)
- nowela z 2011 r. – ustawa z 19.08.2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 201, poz. 1180)
- nowela z 2015 r. – ustawa z 12.06.2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. poz. 1168)
- nowela z 2017 r. – ustawa z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. poz. 1596)
- nowela z 2018 r. – ustawa z 5.07.2018 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. poz. 1506)

- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.)
- pr. energ. – ustawa z 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2019 r. poz. 755 ze zm.)
- pr. lok. – ustawa z 10.04.1974 r. – Prawo lokalowe (Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm., nie obowiązuje)
- pr. spółdz. – ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1285 ze zm.)
- p.z.p. – ustawa z 29.01.2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843)
- r.o.t. – rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z 27.02.2018 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz.U. poz. 472)
- rozporządzenie 2016/679 – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119, s. 1, ze sprost.)
- r.w.t.u.b. – rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.)
- r.z.c. – rozporządzenie Ministra Energii z 22.09.2017 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. poz. 1988 ze zm.)
- u.f.p. – ustawa z 27.08.2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.)
- u.g.g.w.n. – ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm., nie obowiązuje)

-
- u.g.k. – ustawa z 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2019 r. poz. 712 ze zm.)
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.)
- u.KZN – ustawa z 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2018 r. poz. 2363 ze zm.)
- u.n.f.p.b. – ustawa z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1020 ze zm.)
- u.o.d.o.1997 – ustawa z 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 922 ze zm., nie obowiązuje)
- u.o.p.l. – ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.)
- u.o.p.n. – ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805 ze zm.)
- u.p.d.o.f. – ustawa z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1387 ze zm.)
- u.p.d.o.p. – ustawa z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 865 ze zm.)
- u.p.o.l. – ustawa z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.)
- u.p.p.u.w. – ustawa z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2019 r. poz. 1314)
- u.p.r.i.d. – ustawa z 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1474 ze zm.)
- u.p.t.u. – ustawa z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2018 r. poz. 2174 ze zm.)
- u.p.u.w.g. – ustawa z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych
-

- na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2019 r. poz. 916)
- u.p.z.p. – ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)
- u.s.g. – ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.)
- u.s.m. – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.)
- u.s.p. – ustawa z 29.06.1995 r. o statystyce publicznej (Dz.U. z 2019 r. poz. 649 ze zm.)
- u.u.c.p.g. – ustawa z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2019 r. poz. 2010)
- u.u.p.r.i. – ustawa z 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. poz. 1496 ze zm.)
- u.w.l. – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.)
- u.w.t.r. – ustawa z 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 2018 r. poz. 966 ze zm.)
- u.z.z.w. – ustawa z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2019 r. poz. 1437)
- z.u.KZN – ustawa z 13.06.2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1309)

Czasopisma i publikatory

- Apel.-W-wa – Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Warszawie
- Biul. SN – Biuletyn Sądu Najwyższego
- Dz.Urz.UOKiK – Dziennik Urzędowy Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
- KPP – Kwartalnik Prawa Prywatnego
- M.Pod. – Monitor Podatkowy

| | |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| M.Praw. | – Monitor Prawniczy |
| NPN | – Nowy Przegląd Notarialny |
| ONSA | – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego |
| ONSAiWSA | – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych |
| OSA | – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych |
| OSAB | – Orzecznictwo Sądów Apelacji Białostockiej |
| OSAW | – Orzecznictwo Sądów Apelacji Wrocławskiej |
| OSN | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego |
| OSNC | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna |
| OSNC-ZD | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór dodatkowy |
| OSNCK | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Izba Karna |
| OSNCP | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych |
| OSNP | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych |
| OSP | – Orzecznictwo Sądów Polskich |
| OTK | – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego |
| OTK-A | – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Seria A |
| OwSS | – Orzecznictwo w Sprawach Samorządowych |
| PiP | – Państwo i Prawo |
| POSAG | – Przegląd Orzecznictwa Sądu Apelacyjnego w Gdańsku |
| Pr. Spółek | – Prawo Spółek |
| PS | – Przegląd Sądowy |
| PUG | – Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego |
| SC | – Studia Cywilistyczne |

Inne

| | |
|-------|----------------------------------------------------------|
| BGK | – Bank Gospodarstwa Krajowego |
| EFTA | – Europejskie Porozumienie o Wolnym Handlu |
| ePUAP | – Elektroniczna Platforma Usług Administracji Publicznej |

| | |
|-------|------------------------------------------------|
| ETS | – Europejski Trybunał Sprawiedliwości |
| GIODO | – Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych |
| KFM | – Krajowy Fundusz Mieszkaniowy |
| NIP | – Numer Identyfikacji Podatkowej |
| NSA | – Naczelny Sąd Administracyjny |
| RIO | – Regionalna Izba Obrachunkowa |
| SA | – sąd apelacyjny |
| SIWZ | – Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia |
| SKO | – samorządowe kolegium odwoławcze |
| SN | – Sąd Najwyższy |
| SO | – sąd okręgowy |
| WSA | – wojewódzki sąd administracyjny |

Przedmowa

Ustawa o własności lokali powołała w 1995 r. do życia 67 417 wspólnot mieszkaniowych. Od tego czasu liczba wspólnot wzrosła i nadal rośnie – w wyniku sprzedaży mieszkań z zasobów publicznych i budowy nowych, przeznaczonych na sprzedaż, dawno już przekroczyła 150 000. Oznacza to, że co najmniej kilka milionów ludzi stykało się bezpośrednio z problematyką własności lokali (oprócz samych właścicieli byli to ich domownicy, zarządcy, przedstawiciele właścicieli publicznych i osób prawnych będących właścicielami lokali).

Ludzie ci, aby dobrze sobie radzić ze swoją własnością lub z zarządzaniem cudzymi lokalami, potrzebują odpowiedniej wiedzy. Niniejsza książka stanowić ma odpowiedź na te potrzeby. Obejmuje ona większość zagadnień związanych ze specyfiką lokali stanowiących odrębną własność na tle innych nieruchomości, a także różnorodną tematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych. Porusza szczególnie problemy, jakie powstają, gdy jednym z właścicieli lokali jest gmina albo gdy własność lokali związana jest z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Omówione więc zostały zarówno problemy związane z ustanawianiem odrębnej własności lokali, jak i te, które pojawiają się, gdy wspólnota chce zmienić udziały lub nabyć sąsiednią nieruchomość.

Szeroko omówione zostały kwestie związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną, w tym różnorodne obowiązki zarządu lub zarządcy, także te, które wynikają ze stosunkowo nowych przepisów, jak

np. dotyczących administrowania danymi osobowymi. Wyczerpująco potraktowane też zostały zagadnienia związane z funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej.

Publikacja zawiera także spostrzeżenia na temat innych problemów, z jakimi borykają się wspólnoty mieszkaniowe, oraz niektóre informacje o sposobach ich rozwiązywania.

Książka prezentuje stan prawny aktualny na 1.10.2019 r., ale uwzględniono w niej wszystkie zmiany ustawy o własności lokali, jakie zostały uchwalone i opublikowane do tej daty, w tym omówiono także zmianę ustawy o własności lokali wchodzącą w życie z dniem 7.11.2019 r., dokonane ustawą 4.07.2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, a także zmiany ustawy o własności lokali wchodzące w życie 1.01.2020 r., dokonane ustawą o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw. Uwzględniono także zmiany innych przepisów przywoływanych lub omawianych w tej książce, jeśli zostały one uchwalone oraz opublikowane przed 1.10.2019 r., również takie, które wchodzi w życie później. Książka omawia bowiem przepisy wielu innych ustaw mające związek z własnością lokali i funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych. Uwzględniono w niej zmiany wynikające z przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu związanego z własnością lokali w prawo własności gruntu, dokonanego z mocy ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, a także zmiany tej ustawy, m.in. dokonane ustawą z 13.06.2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, z mocą obowiązującą od 1.01.2019 r.

Obecne wydanie zostało wzbogacone nie tylko o omówienie nowych lub zmienionych przepisów, ale też o prezentację najnowszych orzeczeń, których spis zamieszczony został na końcu książki.

USTAWA

z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali

(Dz.U. z 2019 r. poz. 737; zm.: Dz.U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1469)

ROZDZIAŁ 1

Cel i zakres obowiązujących regulacji prawnych

1.1. Własność lokali jako element reform ustrojowych lat 90. XX w.

Reformy ustrojowe początku lat 90. XX w., prowadząc m.in. do ograniczenia inflacji, wyjścia z recesji, wzrostu gospodarczego, wzrostu dochodów ludności i spadku oprocentowania kredytu oraz wprowadzając odpowiednie regulacje prawne dotyczące sfery gospodarczej, zapoczątkowując stopniowe przekształcenia sektora bankowego i innych instytucji finansowych, a także szeroko zakrojoną prywatyzację, oddziaływały na sferę mieszkalnictwa w dwojaki sposób. Z jednej strony stworzyły odpowiednie warunki makroekonomiczne i instytucjonalne, bez których przeprowadzenie bezpośrednich reform sfery mieszkaniowej byłoby niemożliwe, a z drugiej – określiły ramy i wytyczyły niektóre kierunki tych reform.

Skoro jednym z fundamentów reform ustrojowych mających prowadzić do rozwoju gospodarki rynkowej była własność, to również i w sferze mieszkaniowej przywracanie pełnych praw własności mieszkań wydawało się naturalne i niezbędne.

Odpowiednie postanowienia na ten temat zawierał m.in. opracowany przez rząd w 1992 r. „Nowy ład mieszkaniowy”, wskazujący podstawowe kierunki reformy mieszkalnictwa. W myśl zawartych tam propozy-

cji mieszkanie miało stać się towarem rynkowym, a nie jak dotychczas dobrem osobistym, należało przywrócić pełne prawa własności mieszkań i wprowadzić nieruchomości mieszkalne do obrotu rynkowego. Należało też dążyć do urynkowienia gospodarki istniejącymi zasobami mieszkaniowymi.

Realizacja tych założeń polegała na umieszczeniu w pakiecie nowych ustaw, rozpoczynających bezpośrednią reformę mieszkalnictwa w Polsce w roku 1994, ustawy o własności lokali, zaliczanej dziś do ważniejszych ustaw regulujących stosunki w sferze mieszkaniowej.

Ustawa ta uporządkowała sprawy własności mieszkań oraz ujednoliciła zasady ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych bez względu na to, czy lokale te znajdują się w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa, własność jednostek samorządu terytorialnego, własność różnych innych osób prawnych czy też osób fizycznych. Wprowadziła też instytucję wspólnoty mieszkaniowej.

Zakres oddziaływania tej ustawy nieustannie się poszerza na skutek:

- sprzedaży mieszkań przez gminy, po przekazaniu im na własność (w wyniku komunalizacji) większości zasobów mieszkaniowych Skarbu Państwa i przedsiębiorstw państwowych;
- sprzedaży mieszkań, które nie podlegały komunalizacji, stanowiących własność Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państwowych, spółek z udziałem Skarbu Państwa i innych państwowych osób prawnych;
- budowy nowych mieszkań w celu ich sprzedaży osobom fizycznym i prawnym.

1.2. Charakterystyka sytuacji przed wejściem w życie ustawy o własności lokali i konsekwencje braku zmiany udziałów, jaka powinna nastąpić przed wejściem w życie tej ustawy w wyniku powstania w budynku nowego samodzielne lokalu

Ustawa o własności lokali nie jest pierwszym aktem prawnym regulującym w Polsce odrębną własność lokali. Możliwość ustanawiania od-

odrębnej własności lokali wprowadzono już bowiem w okresie międzywojennym, na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm., nie obowiązuje). Rozporządzenie to dopuszczało możliwość ustanawiania odrębnych praw własności na poszczególnych piętrach i częściach pięter, jeśli odpowiednie władze budowlane uznały, że są to samodzielne pomieszczenia. W świetle tego rozporządzenia można było ustanowić odrębną własność lokali w budynkach należących do osób prawnych, w tym spółdzielni mieszkaniowych, oraz w budynkach osób fizycznych wzniesionych po wejściu w życie rozporządzenia (po 28.10.1934 r.). Zezwolono też na stosowanie przepisów tego rozporządzenia do budynków, które przed jego wejściem w życie stanowiły własność osób prawnych i zostały podzielone na lokale, pod warunkiem że umowy, na mocy których ta odrębna własność powstała, zostaną dostosowane do przepisów rozporządzenia. Było to wykorzystywane przez spółdzielnie mieszkaniowe w celu ustanawiania odrębnej własności lokali na rzecz członków.

Omawiane rozporządzenie regulowało także zarząd nieruchomością wspólną, a korespondowało z nim rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 28.10.1934 r. o sposobie ujawniania w księgach hipotecznych prawa odrębnej własności lokali i innych praw rzeczowych na tych lokalach (Dz.U. Nr 94, poz. 853, nie obowiązuje).

Powojenne prawo rzeczowe utrzymywało w mocy rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 1934 r. o własności lokali. Zostało ono tylko w 1946 r. uzupełnione o art. 2¹, wprowadzający zasadę, że dla powstania odrębnej własności lokali niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, przy czym jednocześnie z wpisem lokalu do księgi dokonuje się wpisu przynależnego do własności lokalu udziału w nieruchomości wspólnej. Przepisy tego rozporządzenia stosowano jednak rzadko, przede wszystkim z powodu dysponowania lokalami przez organy administracji państwowej.

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 1934 r. zostało ostatecznie uchylone przez art. V pkt 1 ustawy z 23.04.1964 r. – Prze-

Ewa Bończak-Kucharczyk – specjalizuje się w zagadnieniach dotyczących mieszkalnictwa, nieruchomości, gospodarki komunalnej i lokalnego rozwoju. Jest autorką licznych publikacji z tego zakresu, zarówno książkowych, jak i prasowych. Brała udział w pracach legislacyjnych nad wieloma ustawami (m.in. w latach 1998–2001, gdy była wiceprezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast). Zajmowała się działalnością doradczą w kraju i za granicą m.in. w zakresie lokalnego rozwoju i gospodarki nieruchomościami. Doradzała władzom dużych miast i prowadziła programy finansowane przez międzynarodowe instytucje pomocowe. Współpracowała z Wyższą Szkołą gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, Uniwersytem Warszawskim i Bankiem Gospodarstwa Krajowego (jako ekspert i członek rady tego banku). Zajmowała się też funkcjonowaniem samorządu terytorialnego i przedsiębiorstw komunalnych. W 2017 r. weszła w skład Państwowej Rady Gospodarki Przestrzennej.

W komentarzu omówiono zagadnienia związane z własnością lokali i funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych. Dokonano analizy większości problemów występujących w praktyce na tle stosowania ustawy o własności lokali, a także innych ustaw i aktów wykonawczych dotyczących tej tematyki, wskazując dostępne rozwiązania prawne i organizacyjne oraz kierunki działań wynikające z orzeczeń sądów.

W opracowaniu wiele uwagi poświęcono takim kwestiom, jak: ustanawianie odrębnej własności lokali, zmiany własnościowe, podział nieruchomości do korzystania, nabywanie sąsiednich nieruchomości, a także pozycja wspólnoty jako osoby ustawowej.

Autorka opisuje zagadnienia związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną, w tym: różnorodne obowiązki zarządu lub zarządcy, zamawianiem usług i dostaw towarów oraz ich rozliczaniem, procedury stosowane we wspólnotach, sposoby rozstrzygnięcia sporów na drodze sądowej, a także problemy, jakie powstają, gdy jednym z właścicieli lokali jest podmiot publiczny albo, gdy własność lokali wiąże się z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Książka przeznaczona jest dla prawników, zarządców i pośredników w obrocie nieruchomościami, osób zawodowo zajmujących się gospodarką nieruchomościami (w tym nieruchomościami stanowiącymi własność publiczną) oraz właścicieli lokali i członków zarządów.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8187-049-8

