

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Działalność ▪ rozliczenia ▪ podatki

Eugenia Śleszyńska

PRAWO W PRAKTYCE

WYDANIE **4**

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Działalność - rozliczenia - podatki

Eugenia Śleszyńska

PRAWO W PRAKTYCE

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

WYDANIE

4

PIKTOGRAMY

wskazują ważne elementy
książki i ułatwiają
ich odnalezienie



Ważne



Przykłady



Podstawa prawna
Kontekst prawny



Pytania
Zadania



Rozwiązania
Odpowiedzi



Stanowisko stron
Pogląd



Orzecnictwo



Literatura



Historia



Nowe przepisy

Stan prawny na 31 marca 2021 r.
z uwzględnieniem nowych przepisów ustawy z 18.11.2020 r.
o doręczeniach elektronicznych oraz zmian dostosowujących
wprowadzonych do wielu ustaw, w tym do postępowania administracyjnego,
postępowania cywilnego oraz do prawa podatkowego,
wchodzących w życie 1.07.2021 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Małgorzata Jarecka

Opracowanie redakcyjne
Katarzyna Świerk-Bożek

Projekt okładek serii
Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

The logo for 'prawolubni' features the word in a serif font with a small heart above the 'i'. Below the text is a decorative horizontal line with a wavy, scalloped pattern.

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.

Szanujmy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

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

ISBN 978-83-8223-831-0
4. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	15
Wprowadzenie	19
Rozdział 1	
Status wspólnoty mieszkaniowej w świetle prawa i orzecznictwa	25
1.1. Uwagi ogólne.....	25
1.2. Granice zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej według orzecznictwa	33
1.3. Odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej i jej organów	46
Rozdział 2	
Działalność wspólnoty mieszkaniowej	67
2.1. Uwagi ogólne.....	67
2.2. Działalność statutowa a zarobkowa (gospodarcza) wspólnoty mieszkaniowej	73
2.3. Rejestracja statystyczna i podatkowa wspólnoty mieszkaniowej	76
2.3.1. Uwagi ogólne	76
2.3.2. Rejestracja statystyczna	76
2.3.3. Rejestracja podatkowa	80
2.4. Inne rejestracje wymagane prawem	84
2.4.1. Rejestracja VAT	84
2.4.2. Zawiadomienie naczelnika urzędu skarbowego o metodzie rozliczeń w podatku dochodowym od osób prawnych	86
2.4.3. Rejestracja w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych	86
2.5. Obowiązek założenia rachunku bankowego.....	88
2.6. Rodzaje działalności wspólnoty mieszkaniowej.....	92
2.7. Podstawowe obowiązki operacyjne wspólnoty mieszkaniowej	101
2.7.1. Uwagi ogólne	101

2.7.2. Obowiązki w zakresie utrzymania technicznego obiektów budowlanych nieruchomości	102
2.7.3. Obowiązki w zakresie obsługi eksploatacyjnej nieruchomości	107
2.7.4. Rejestr właścicieli i ich udziałów	110
2.7.5. Zadanie ochrony danych, w tym danych osobowych	111
2.7.6. Zadania wspólnoty mieszkaniowej a posiadany majątek	122
2.7.7. Inwestycje a remonty wspólnoty mieszkaniowej	126
2.8. Dokumentowanie zdarzeń gospodarczych wspólnoty mieszkaniowej	137
2.8.1. Zdarzenia gospodarcze	137
2.8.2. Dokumentowanie i kontrola operacji gospodarczych	141

Rozdział 3

Prawa właścicieli lokali do rozporządzania majątkiem	146
3.1. Uwagi ogólne	146
3.2. Prawo właścicieli lokali do ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości wspólnej	148
3.3. Prawo właścicieli lokali do żądania ustanowienia służebności gruntowej	152
3.4. Prawo majątkowe właścicieli lokali obejmujące powiększenie lub pomniejszenie nieruchomości wspólnej	159
3.5. Prawo podziału działki gruntu i jej zbycia	165
3.6. Czynności właścicieli lokali związane z wyodrębnieniem lokalu z nieruchomości wspólnej	169
3.7. Zmiana udziałów we współwłasności w wyniku przebudowy nieruchomości wspólnej	173
3.8. Zdarzenia związane z rozgraniczaniem nieruchomości	178
3.9. Inne zdarzenia gospodarcze niezwiązane ze wspólnotą mieszkaniową	179

Rozdział 4

Uwarunkowania zakupu dostawy mediów dla potrzeb właścicieli lokali	184
4.1. Obowiązek zapewnienia mediów do budynku	184
4.2. Uwarunkowania prawne zakupu dostawy ciepła	186
4.3. Uwarunkowania zakupu ciepła do grupowego węzła cieplnego	193
4.4. Warunki wytwarzania energii cieplnej z własnej kotłowni	196
4.5. Warunki prawne zakupu dostawy wody i odprowadzania ścieków przez wspólnotę mieszkaniową	200
4.6. Wskazania urządzeń pomiarowych podstawą do rozliczeń	212
4.7. Podstawa oraz metodyka rozliczania kosztów zakupu mediów z właścicielami lokali	221
4.7.1. Uwagi ogólne	221
4.7.2. Metodyka rozliczeń kosztów zakupu ciepła według Prawa energetycznego	223

4.7.3. Metodyka rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków	231
4.7.4. Regulamin rozliczeń mediów w praktyce	234

Rozdział 5

Sprzedaż towarów i usług przez wspólnotę mieszkaniową, usługa pośrednictwa w dostawie mediów do lokali właścicieli	244
5.1. Sprzedaż towarów i usług.....	244
5.1.1. Uwagi ogólne	244
5.1.2. Umowa wspólnoty mieszkaniowej z konsumentem	247
5.1.3. Ustalenie ceny zbycia towaru, usługi lub prawa	249
5.1.4. Sprzedaż z umów najmu i umów o podobnym charakterze	251
5.2. Działalność statutowa wspólnoty mieszkaniowej niebędąca sprzedażą	256
5.3. Odsprzedaż mediów w ramach pośrednictwa w dostawie mediów do lokali właścicieli	257
5.4. Zasady odsprzedaży mediów innemu podmiotowi	269
5.5. Zasady sprzedaży ciepła wytworzonego z własnej kotłowni dla innego podmiotu	271
5.6. Aspekty podatkowe sprzedaży towarów i usług.....	273

Rozdział 6

Planowanie, gospodarka finansowa wspólnoty mieszkaniowej	274
6.1. Uwagi ogólne.....	274
6.2. Plany operacyjne i strategiczne wspólnoty mieszkaniowej	275
6.3. Budżet wspólnoty mieszkaniowej.....	284
6.4. Gospodarka finansowa wspólnoty mieszkaniowej.....	285
6.5. Zatwierdzanie planów i budżetów wspólnoty mieszkaniowej	291

Rozdział 7

Wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej i dochodzenie należnych roszczeń	297
7.1. Uwagi ogólne.....	297
7.2. Wspólnota mieszkaniowa jako wierzyciel.....	297
7.3. Wierzytelność z tytułu odsetek za opóźnienie	306
7.4. Rozliczenie należności z właścicielami lokali z różnych tytułów	313
7.5. Windykacja należności, w tym od właścicieli lokali	315
7.6. Dochodzenie roszczeń odszkodowawczych od sprawców szkód	327
7.7. Postępowanie sądowe i egzekucja komornicza	329
7.7.1. Ugody i mediacje przed postępowaniem sądowym	329
7.7.2. Postępowanie sądowe wspólnoty	333
7.7.3. Postępowanie egzekucyjne	341
7.7.4. Postępowanie w stosunku do dłużników przebywających za granicą	366
7.8. Sposoby zabezpieczenia wierzytelności	371

7.9. Bezskuteczność wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej	383
7.9.1. Przedawnienie wierzytelności	383
7.9.2. Nieopłacalność i nieskuteczność dochodzenia wierzytelności	387
7.10. Współdziałanie wierzyciela z biurami informacji gospodarczej, czyli miękka windykacja	390
7.10.1. Współdziałanie wierzyciela z biurami informacji gospodarczej	390
7.10.2. Miękka windykacja wobec dłużnika będącego podatnikiem VAT czynnym	402

Rozdział 8

Prowadzenie rachunkowości wymogiem prawa	404
8.1. Uwagi ogólne.....	404
8.2. Zasady prowadzenia ewidencji rachunkowej przez podmioty gospodarcze	405
8.3. Prawny obowiązek prowadzenia ewidencji rachunkowej przez wspólnoty mieszkaniowe	409
8.4. Podmiot uprawniony do prowadzenia ewidencji rachunkowej	416
8.5. Obowiązek prowadzenia ewidencji podatnika w formie elektronicznej, w tym dla celów Jednolitego Pliku Kontrolnego	429
8.6. Odpowiedzialność cywilna za prowadzenie ksiąg rachunkowych	434
8.7. Organ odpowiedzialny za prowadzenie rachunkowości według ustawy o rachunkowości	436
8.8. Odpowiedzialność karna za nieprowadzenie ksiąg rachunkowych	440

Rozdział 9

Standardy rachunkowości	443
9.1. Uwagi ogólne.....	443
9.2. Zasady rachunkowości jednostki.....	444
9.3. Księgowanie w księgach rachunkowych	449
9.4. Rzetelność ksiąg rachunkowych oraz dowodów źródłowych	456
9.5. Obowiązki jednostki przy zmianie systemu finansowo-księgowego	464
9.6. Obowiązki jednostki przy zamykaniu ksiąg rachunkowych	469
9.7. Ewidencja majątku trwałego jednostki.....	478
9.8. Aktualizacja należności jednostki	480

Rozdział 10

Standardy sprawozdawczości finansowej według ustawy o rachunkowości	483
10.1. Uwagi ogólne.....	483
10.2. Sprawozdanie finansowe jako obowiązek z mocy prawa	483
10.3. Standardy sporządzenia bilansu	491
10.4. Standardy rachunku zysków i strat	494
10.5. Rachunek przepływów pieniężnych i inne dodatkowe obowiązki	499

10.6. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	501
10.7. Zasady korekty sprawozdania finansowego za lata poprzednie	503

Rozdział 11

Zasady prowadzenia ewidencji rachunkowej przez wspólnotę mieszkaniową	509
11.1. Ustalenie zasad, metod i technik księgowych	509
11.2. Dowody księgowe i konta księgowe wspólnoty mieszkaniowej	520
11.2.1. Uwagi ogólne	520
11.2.2. Aspekty księgowe ujmowania przychodów i kosztów	520
11.2.3. Plan kont księgowych oraz księgowanie w ewidencji syntetycznej i analitycznej	529
11.3. Ewidencja księgowa a ewidencja podatkowa.....	538
11.4. Przykładowe operacje księgowe w zdarzeniach wspólnoty mieszkaniowej	542
11.5. Rachunkowość na straży stanu majątku i wyniku finansowego wspólnoty mieszkaniowej	547
11.6. Jak chronić dane księgowe i osobowe.....	554
11.6.1. Zasady ogólne ochrony oraz przechowywania zbiorów i danych	554
11.6.2. Warunki przechowywania zbiorów danych księgowych	558
11.6.3. Warunki przechowywania zbiorów danych osobowych	567
11.6.4. Archiwizacja zbiorów księgowych czy ich zniszczenie?	570
11.6.5. Warunki obsługi zbiorów w przypadku usługowego prowadzenia ewidencji księgowej	571

Rozdział 12

Sprawozdawczość finansowa wspólnoty mieszkaniowej	575
12.1. Uwagi ogólne.....	575
12.2. Sprawozdawczość finansowa przydatnym narzędziem informacyjnym i planistycznym	575
12.3. Podstawa prawna sprawozdawczości finansowej wspólnoty mieszkaniowej	577
12.4. Specyfika sprawozdawczości finansowej wspólnoty mieszkaniowej	581
12.4.1. Uwagi ogólne	581
12.4.2. Podmiot odpowiedzialny za sprawozdanie finansowe	587
12.4.3. Prawdliwość sprawozdania finansowego	590
12.4.4. Moment bilansowy	592
12.4.5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego i decyzja o podziale nadwyżki	594
12.5. Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej w formie uproszczonej	601
12.5.1. Uwagi ogólne	601
12.5.2. Standardy sprawozdawczości uproszczonej	601

12.5.3. Przygotowanie do sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej	607
12.5.4. Rachunek wyników wspólnoty mieszkaniowej	610
12.5.5. Bilans wspólnoty mieszkaniowej	618
12.5.6. Informacja dodatkowa dla właścicieli lokali	624
12.6. Prawo do kontroli właścicielskiej sprawozdań finansowych	626
12.7. Skutki uchylecia uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe	628

Rozdział 13

Rozrachunki z właścicielami lokali oraz rozliczenie wyniku finansowego	633
13.1. Rozrachunki z właścicielami lokali w trakcie roku obrachunkowego	633
13.2. Właściciele lokali bez prawa roszczeń o podział środków finansowych zgromadzonych na rachunkach bankowych wspólnoty	644
13.3. Rozliczenie usługi dostawy mediów a rozliczenie wyniku finansowego	646
13.4. Specyfika wyniku finansowego wspólnoty mieszkaniowej	649
13.5. Rozliczenie zysku netto (nadwyżki) z właścicielami lokali	655
13.6. Rozliczenie straty na działalności statutowej	661
13.7. Księgowe rozliczenie wyniku finansowego	664

Rozdział 14

Wspólnota mieszkaniowa w świetle prawa podatkowego	665
14.1. Wspólnota mieszkaniowa jako adresat obowiązku podatkowego	665
14.2. Prawo podatnika do interpretacji podatkowych i objaśnień prawa podatkowego	673
14.2.1. Uwagi ogólne	673
14.2.2. Prawo wnioskowania o wydanie interpretacji indywidualnej	673
14.2.3. Prawo do wnioskowania o wydanie interpretacji ogólnej	680
14.2.4. Prawo do wystąpienia o opinię zabezpieczającą oraz o wydanie zaświadczenia	681
14.3. Prawo do zwrotu nadpłaconego podatku oraz do korekty deklaracji	682
14.4. Prawa szczególne podatnika, w tym w postępowaniu podatkowym	685
14.5. Prawo do ustanowienia pełnomocnika	686
14.5.1. Ustanowienie pełnomocnika do podpisywania deklaracji podatkowych	686
14.5.2. Ustanowienie pełnomocnika w ramach postępowania podatkowego	687
14.6. Obowiązki i odpowiedzialność podatnika za zobowiązania podatkowe oraz odpowiedzialność karnoskarbowa	689
14.6.1. Uwagi ogólne	689
14.6.2. Odpowiedzialność podatnika za zobowiązania podatkowe	690
14.6.3. Inne obowiązki podatnika według Ordynacji podatkowej	695
14.7. Odpowiedzialność karnoskarbowa podatnika	698
14.7.1. Wykroczenia i przestępstwa skarbowe	698

14.7.2. Odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej i jej organu	702
14.7.3. Odpowiedzialność karna pełnomocnika podatkowego	707
14.8. Przedawnienie zobowiązań podatkowych	710

Rozdział 15

Podatek dochodowy od osób prawnych w warunkach działania wspólnoty	715
15.1. Uwagi ogólne.....	715
15.2. Dlaczego ustawa podatkowa dotyczy wspólnoty mieszkaniowej?	715
15.3. Zasady prowadzenia ewidencji podatkowej	718
15.3.1. Podstawa prawna prowadzenia ewidencji dla potrzeb podatkowych	718
15.3.2. Podstawa prawna prowadzenia ewidencji środków trwałych	721
15.3.3. Ewidencja podatkowa wspólnoty mieszkaniowej	722
15.4. Podstawowe kategorie: przychód podatkowy, koszt uzyskania przychodów, dochód podatkowy	728
15.4.1. Uwagi ogólne	728
15.4.2. Przychody podatkowe	729
15.4.3. Data powstania przychodu podatkowego	739
15.4.4. Negatywny katalog przychodów podatkowych	742
15.4.5. Korekta przychodów podatkowych ze sprzedaży towarów i usług	746
15.5. Koszty uzyskania przychodów	752
15.5.1. Uwagi ogólne	752
15.5.2. Warunki zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów	752
15.5.3. Rodzaje kosztów podatkowych oraz zasady ich kwalifikacji	756
15.5.4. Negatywny katalog kosztów podatkowych	772
15.5.5. Przedawnienie wierzytelności podatnika a koszty uzyskania przychodów	782
15.5.6. Wydatki inwestycyjne a amortyzacja podatkowa	786
15.6. Dochód podatkowy, zaliczki i podatek należny	791
15.6.1. Uwagi ogólne	791
15.6.2. Istota dochodu podatkowego lub straty podatkowej	791
15.6.3. Obowiązki podatkowe w podatku dochodowym od osób prawnych	800
15.6.4. Opodatkowanie dochodów z działalności zarobkowej wspólnoty	813
15.6.5. Aspekty zwolnienia przedmiotowego od podatku dochodowego wspólnot mieszkaniowych	818
15.6.6. Aspekty zwolnienia dochodu pochodzącego z kapitału obcego	832
15.7. Zeznanie podatkowe wspólnoty mieszkaniowej	843
15.7.1. Uwagi ogólne	843
15.7.2. Podstawa rozrachunków z organem i obowiązki podatnika	843
15.7.3. Strata podatkowa i możliwości odliczenia od dochodu	853
15.7.4. Przygotowanie do zeznania podatkowego CIT-8	857
15.7.5. Zasady korekty zeznania podatkowego CIT-8	864

Rozdział 16

Wspólnota mieszkaniowa podatnikiem podatku VAT	870
16.1. Istota podatku VAT. Podstawowe pojęcia i zasady.....	870
16.2. Podstawa opodatkowania, czyli obrót ze sprzedaży	883
16.3. Podatnicy, rejestracja podatników VAT, „biała lista”.....	889
16.4. Zasady zwolnienia podmiotowego od podatku VAT.....	895
16.4.1. Warunki zwolnienia podmiotowego	895
16.4.2. Kontrowersje wokół stosowania art. 113 ust. 2 pkt 2 lit. a ustawy o VAT	898
16.4.3. Utrata prawa do zwolnienia podmiotowego	902
16.5. Dokumentowanie czynności sprzedaży fakturami i ewidencja sprzedaży	904
16.5.1. Przełom w fakturowaniu. Zasady ogólne	904
16.5.2. Wystawianie faktur, faktur korygujących oraz faktur o węższym zakresie danych, mechanizm podzielonej płatności	905
16.5.3. Ewidencja podatkowa dla potrzeb udokumentowania sprzedaży i rozliczeń	931
16.5.4. Przechowywanie dokumentacji podatkowej	938
16.6. Obowiązek podatkowy w podatku VAT	939
16.7. Rozliczenia podatku VAT	948
16.7.1. Podatek należny i odliczanie podatku naliczonego	948
16.7.2. Obniżenie podatku należnego o podatek naliczony w deklaracjach podatkowych	955
16.7.3. Prawo podatnika do zwrotu różnicy podatku VAT	963
16.7.4. Zakaz odliczeń według art. 88 ust. 3a ustawy o VAT	967
16.7.5. Rozliczenie podatku w odniesieniu do nieściągalnych wierzytelności	970
16.8. Deklaracje podatkowe i zapłata podatku VAT.....	973
16.8.1. Deklaracje podatkowe i JPK_VAT	973
16.8.2. Nowe rygory wobec podatnika	981
16.8.3. Zapłata podatku należnego	985
16.9. Wspólnota mieszkaniowa jako podatnik i jej obowiązki podatkowe	988

Rozdział 17

Wspólnota mieszkaniowa podatnikiem opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	998
17.1. Uwarunkowania nowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi	998
17.2. Obowiązek podatkowy w opłacie za gospodarowanie odpadami komunalnymi	1003
17.3. Wspólnota mieszkaniowa jako podatnik opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	1009

17.4. Wydatki wspólnoty na opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi i rozrachunki z właścicielami lokali	1019
17.4.1. Wydatki na opłatę w ewidencji rachunkowej wspólnoty	1019
17.4.2. Podstawa prawna obciążenia właścicieli lokali opłatą za gospodarowanie odpadami	1021

Rozdział 18

Wspólnota mieszkaniowa płatnikiem podatku dochodowego

od osób fizycznych	1024
18.1. Uwagi ogólne.....	1024
18.2. Przychody osób fizycznych.....	1024
18.3. Czynności i obowiązki związane z zatrudnieniem osób fizycznych, w tym w zakresie ubezpieczenia społecznego	1030
18.4. Obowiązki płatnika podatku dochodowego od osób fizycznych przy zatrudnieniu pracowników w formie umowy o pracę i umowy zlecenia	1035
18.5. Obowiązki płatnika w związku z przychodami podatnika pochodzącymi z innych źródeł	1050
18.6. Obowiązki wspólnoty mieszkaniowej w związku z uzyskiwaniem przez osoby fizyczne innych przysporzeń	1053

Rozdział 19

Podatek od nieruchomości a wspólnota mieszkaniowa

19.1. Uwagi ogólne.....	1058
19.2. Podatnicy podatku od nieruchomości	1058
19.3. Przedmioty opodatkowania podatkiem od nieruchomości	1065
19.3.1. Uwagi ogólne	1065
19.3.2. Budynki i ich części jako przedmiot opodatkowania	1066
19.3.3. Budowle przedmiotem opodatkowania	1075
19.3.4. Grunty w opodatkowaniu	1080
19.4. Obowiązek podatkowy podatników podatku od nieruchomości	1083
19.5. Wspólnota mieszkaniowa a podatek od nieruchomości	1089
19.6. Opłata reklamowa a podatek od nieruchomości	1093

Rozdział 20

Ustanie bytu prawnego wspólnoty mieszkaniowej

20.1. Zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej.....	1098
20.1.1. Uwagi ogólne	1098
20.1.2. Kiedy ustaje byt prawny wspólnoty jako osoby ustawowej?	1098
20.1.3. Wygaśnięcie prawa odrębnej własności i jego skutki	1107
20.2. Podział nieruchomości wspólnej prowadzący do powstania nowych wspólnot	1111
20.3. Tryby zniesienia/wygaśnięcia odrębnej własności	1120
20.4. Moment ustania bytu prawnego wspólnoty a procedury likwidacyjne	1124

20.5. Czynności likwidacyjne	1131
20.6. Pokrycie zobowiązań wspólnoty, która utraciła byt prawny	1138
20.7. Podział majątku pozostałego po pokryciu zobowiązań „likwidowanej” wspólnoty	1149
20.8. Zakończenie „likwidacji” wspólnoty a sytuacja nowo powstałych wspólnot	1152
20.8.1. Uwagi ogólne	1152
20.8.2. Obowiązki końcowe wspólnoty „w likwidacji”	1153
20.8.3. Sytuacja nowo powstałych wspólnot „po podziale”	1159

Rozdział 21

Przegląd przepisów o doręczeniach i ich wpływ na działanie

zarządu wspólnoty	1164
21.1. Nowe przepisy o doręczeniach	1164
21.2. Sposoby doręczania pism według przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego	1171
21.2.1. Doręczanie pism stronie postępowania według przepisów dotychczasowych	1171
21.2.2. Doręczanie pism według nowych przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego od 1.07.2021 r.	1177
21.3. Doręczanie pism według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego	1181
21.3.1. Doręczanie pism według dotychczasowych przepisów	1181
21.3.2. Doręczanie pism według nowych przepisów Kodeksu postępowania cywilnego od 1.10.2022 r.	1182
21.4. Zmiany przepisów o doręczeniach w Ordynacji podatkowej	1184
21.5. Zmiany przepisów o doręczeniach w ustawach podatkowych oraz w ustawie o systemie ubezpieczeń społecznych	1190
21.6. Oświadczenia woli i doręczanie w warunkach działania wspólnoty	1194

Załącznik	1201
Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali	1201

Bibliografia	1215
---------------------------	------

WPROWADZENIE

Gospodarka wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej, działającej pod swoim NIP i REGON, dokonującej różnych transakcji gospodarczych, w tym zawierającej umowy z dostawcami towarów i usług oraz z nabywcami, jest przejawem działalności podmiotu występującego w obrocie gospodarczym, mimo że głównym przedmiotem działalności statutowej wspólnoty jest utrzymanie nieruchomości wspólnej w warunkach ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali.

W działalności każdego podmiotu gospodarczego występują różne zdarzenia i operacje gospodarcze mające wpływ na jego wyniki ekonomiczne. Zdarzenia te są przejawem aktywności podmiotów, które w swej działalności podejmują zobowiązania przyczyniające się do powiększenia ich majątku. Z zasady każdy podmiot gospodarczy, osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej kieruje się w swojej działalności rachunkiem ekonomicznym, co oznacza, że dąży do zwrotu kapitału oraz do zwrotu na kapitale, ale także w działalności bieżącej kieruje się racjonalnością działania. Wymaga to od podmiotu gospodarczego ciągłego śledzenia skutków zaciąganych zobowiązań i osiągniętych korzyści ekonomicznych prowadzonej działalności, jak też monitorowania stanu rozrachunków firmy na interesującą go chwilę. Działalność wiąże się z licznymi zobowiązaniami, w tym z koniecznością pokrycia zobowiązań podatkowych w podatku dochodowym, w podatku VAT, w podatku od nieruchomości oraz w innych podatkach i opłatach.

Z tego względu ustawodawca, stojąc na straży obowiązku podatkowego, zobligował podmioty gospodarcze, w tym jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do których zalicza się także wspólnoty mieszkaniowe, do prowadzenia ewidencji rachunkowej oraz ewidencji podatkowej według zasad i standardów określonych w ustawach. Prowadzenie ewidencji rachunkowej rejestrującej skutki finansowe zdarzeń i operacji gospodarczych jest konieczne także z uwagi na potrzeby wewnętrzne podmiotów. Chodzi o informację o stanie majątku i kontrolę nad decyzjami gospodarczymi, które wywołują skutki finansowe bieżące i przyszłe.

Powstaje pytanie, w jakim zakresie zasady ogólne działania podmiotów gospodarczych dotyczą także wspólnot mieszkaniowych. Dlaczego w warunkach swobody go-

spodarczej konieczne jest prowadzenie ewidencji rachunkowej rejestrującej zdarzenia i operacje gospodarcze danego podmiotu? Czy jest to tylko wymóg prawa służący celom fiskalnym?

Należy odpowiedzieć, że w warunkach zmieniającej się gospodarki, zaciągania zobowiązań i powstawania należności wiedza właściciela firmy, właściciela nieruchomości lub innej jednostki, w tym jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, o wynikach i skutkach własnej działalności, o zysku lub stracie, o wielkości posiadanego majątku rzeczowego i finansowego, o ilości posiadanego kapitału, o należnościach bieżących, przeterminowanych, nieściągalnych oraz o zobowiązaniach bieżących i długoterminowych ma kapitalne znaczenie zarówno dla czasu bieżącego, jak i przyszłego prowadzonej działalności. Rachunkowość podmiotu jest podstawą rozrachunków z dostawcami towarów i usług, z nabywcami towarów i usług, a także podstawą rozrachunków publicznoprawnych z organami podatkowymi.

Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa dokonuje czynności prawnych i faktycznych w zakresie limitowanym przez ustawę o własności lokali, podejmuje decyzje gospodarcze, które wywierają wpływ na jej kondycję finansową, jest podmiotem występującym w obrocie gospodarczym. Z tego względu decyzje gospodarcze wspólnoty i jej rachunkowość są ze sobą związane – decyzje gospodarcze wymagają informacji z ksiąg rachunkowych (ewidencji rachunkowej), a stan gospodarki wpływa na stan rozrachunków i kondycję finansową wspólnoty mieszkaniowej.

Wiadomo, że informacja gospodarcza stanowi podstawę podejmowania decyzji gospodarczych, w tym postanowień dotyczących kierunków dalszego rozwoju. Z tych powodów należy stwierdzić, że prowadzenie ewidencji rachunkowej w sposób rzetelny i jasny ma niezwykle istotne znaczenie dla podmiotu gospodarczego, w tym dla właściciela nieruchomości. Dobrze prowadzona rachunkowość da mu bowiem pełną informację o podmiocie i jego sytuacji finansowej. Z tego względu mówi się, że rachunkowość spełnia funkcje informacyjne, analityczno-kontrolne, sprawozdawcze, a nawet dowodowe w stosunkach wewnętrznych i zewnętrznych tej działalności. Wskazuje to na niepodważalną użyteczność rachunkowości.

Ewidencja rachunkowa służy do księgowania operacji gospodarczych dokonanych przez dany podmiot gospodarczy, a także do ustalenia wyniku finansowego (zysku lub straty) jego działalności gospodarczej oraz bilansu aktywów i pasywów na dany moment bilansowy. Ewidencja podatkowa jest natomiast narzędziem służącym do określenia zobowiązania podatkowego oraz do jego rozliczenia z właściwym organem podatkowym. Jest to powiązane z koniecznością sporządzenia sprawozdania finansowego oraz składania deklaracji i zeznań podatkowych. W odpowiednim zakresie normy prawa zobowiązują właściciela nieruchomości do ewidencjonowania korzyści ekonomicznych z posiadanego mienia, sprawozdawczości finansowej i statystycznej oraz do prowadzenia rozrachunków w stosunkach wewnętrznych i zewnętrznych,

w tym z tytułu podatków. W takim zakresie obowiązki te dotyczą działania wspólnot mieszkaniowych.

O tym, jak należy prowadzić rachunkowość, mówią standardy rachunkowości. Standardy i zasady ogólne prowadzenia ewidencji rachunkowej i sprawozdawczości określają przepisy ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości, natomiast zasady prowadzenia ewidencji podatkowej, składania deklaracji i zeznań podatkowych określają ustawy podatkowe. Według ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa każdy podatnik odpowiada za zobowiązania podatkowe całym swoim majątkiem. Przepisy te obowiązują także wspólnoty mieszkaniowe jako osoby ustawowe, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do których stosuje się przepisy o osobach prawnych.

Powstaje jednak pytanie, w jaki sposób normy ogólne prawa przekładają się na wypełnianie obowiązków przez wspólnotę mieszkaniową i kto za nie odpowiada – wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa czy właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową, zarząd wspólnoty czy może zarządca nieruchomości, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. Pojawiają się także inne pytania, m.in. takie jak:

- 1) Jaki jest status wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej w świetle prawa i orzecznictwa, jak działają jej organy (wykonawczy i uchwałodawczy), w tym po zmianie ustawy o własności lokali oraz w stanie wyższej konieczności, jakie są skutki działania „zarządu kadłubowego”; jak ma działać organ uchwałodawczy w okresie ograniczeń?
- 2) Jakie są granice zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej?
- 3) Czy działalność wspólnoty mieszkaniowej podlega rejestracji i w jakim zakresie?
- 4) Co jest przedmiotem działalności statutowej wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej?
- 5) Jakie zdarzenia gospodarcze są immanentnie związane z jej działalnością i na czym polega odrębność wspólnoty mieszkaniowej od właścicieli lokali?
- 6) Czy wspólnota mieszkaniowa może mieć roszczenie o ustanowienie służebności gruntowej albo drogi koniecznej, czy wspólnocie mieszkaniowej, czy też właścicielom lokali przysługuje prawo nabycia prawa służebności gruntowej przez zasiedzenie?
- 7) Czy wspólnota mieszkaniowa może zawrzeć umowę o korzystanie z obcej nieruchomości?
- 8) Kto sprzedaje lokal wyodrębniony powstały z nieruchomości wspólnej?
- 9) Kiedy czynność prawna wspólnoty mieszkaniowej będzie czynnością prawnie bezskuteczną?
- 10) Czy wspólnota mieszkaniowa posiada majątek, w tym środki pieniężne, i jakie ma w związku z tym prawa i obowiązki?
- 11) Kto ma prawo dysponować pieniędzmi zgromadzonymi na rachunkach bankowych wspólnoty?

Rozdział 1

STATUS WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W ŚWIETLE PRAWA I ORZECZNICTWA

1.1. Uwagi ogólne

Według art. 6 u.w.l. wspólnotę mieszkaniową stanowi ogół właścicieli lokali (wyodrębnionych i niewyodrębnionych) związanych węzłem współwłasności w części wspólnej nieruchomości. Do powstania wspólnoty mieszkaniowej dochodzi *ex lege* w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali.

Decydujące dla powstania wspólnoty mieszkaniowej jest wieczystoksięgowe wyodrębnienie i przeniesienie własności pierwszego samodzielnego lokalu w konkretnej nieruchomości (bez względu na to, czy jest to lokal mieszkalny, czy użytkowy). Samo ustanowienie odrębnej własności lokalu lub lokali na rzecz dotychczasowego właściciela całej nieruchomości nie powoduje jeszcze powstania wspólnoty mieszkaniowej. Dopiero gdy własność chociaż jednego lokalu nabędzie ktoś inny niż dotychczasowy właściciel, powstaje zbiór właścicieli lokali, czyli wspólnota mieszkaniowa w rozumieniu art. 6 u.w.l. Stąd też, gdy dotychczasowy właściciel nieruchomości dokona wyodrębnienia własności wszystkich znajdujących się w tej nieruchomości samodzielnych lokali na swoją rzecz, wspólnota mieszkaniowa nie powstanie, dopóki nie zbędzie on własności przynajmniej jednego lokalu na rzecz innej osoby.

Byt prawny wspólnoty mieszkaniowej jest uzależniony od tego, czy w danej nieruchomości poza właścicielem lub współwłaścicielami w częściach ułamkowych lokali stanowiących odrębną własność (dotychczasowy właściciel) istnieje chociaż jeden inny podmiot będący właścicielem (lub współwłaścicielem) chociaż jednego takiego lokalu. Jeśli takiego podmiotu nie ma, wspólnota nie powstaje.

Nieruchomość wspólna, będąca przedmiotem współwłasności właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, jest również *ex lege* przedmiotem zarządu wspól-

noty mieszkaniowej; wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa jest z mocy prawa – ustawy o własności lokali – zarządcą nieruchomości wspólnej.

Zakres kompetencji wspólnoty mieszkaniowej sprawującej z mocy prawa zarząd nieruchomością wspólną określa ustawa o własności lokali oraz uzupełniającą Kodeks cywilny, natomiast orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz sądów administracyjnych dokonało wyjaśnienia istoty działania wspólnoty mieszkaniowej, jej statusu prawnego oraz granicy jej zdolności prawnej. Na status wspólnoty mieszkaniowej sprawującej z mocy prawa zarząd nieruchomością wspólną istotny wpływ wywarły zmiany prawa cywilnego. Z tego względu konieczne było wyjaśnienie wielu zagadnień prawnych w drodze orzecznictwa Sądu Najwyższego.

Szczególnie znaczące dla statusu i kompetencji wspólnoty mieszkaniowej są postanowienia art. 6 i 17 u.w.l.



Art. 6 u.w.l.

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Art. 17 u.w.l.

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Jeszcze nie tak dawno wspólnotę mieszkaniową postrzegano wyłącznie jako ogół właścicieli lokali związanych węzłem współwłasności w części wspólnej nieruchomości, a więc *stricte* według rozumienia art. 6 u.w.l. Oczywiście było, że wspólnota to ogół różnych właścicieli lokali – osób fizycznych lub osób prawnych związanych węzłem współwłasności w granicach nieruchomości wspólnej.

Wspólnoty mieszkaniowej nie traktowano jak jednostki organizacyjnej posiadającej swoją strukturę organizacyjną, nie podlegała ona prawom i zobowiązaniom jak jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, do której stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych zgodnie z art. 33¹ k.c. (choć była traktowana jak jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej w kwestiach podatkowych, gdyż była podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych). Od momentu wejścia w życie ustawy o własności lokali zarówno w doktrynie przedmiotu, jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego występowały kontrowersje co do podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej, a więc tego, co to za jednostka organizacyjna

i do jakiej kategorii ją zaliczyć. Nie było to jasne, ponieważ sama ustawa takich kwestii nie zdefiniowała. W początkowym okresie obowiązywania ustawy o własności lokali uważano, że wspólnota mieszkaniowa to nie odrębna od właścicieli jednostka organizacyjna, lecz (zgodnie zresztą z literą ustawy) ogół właścicieli lokali związanych węzłem współwłasności w części wspólnej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa zatem, występując w obrocie prawnym i gospodarczym, zawsze występowała za właścicieli lokali i na ich rzecz. W związku z tym czynności prawne dokonane przez nią były w istocie czynnościami właścicieli lokali tworzących tę wspólnotę.

W konsekwencji również prawa i zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej, powstałe w stosunkach cywilnych, były w istocie, jak sądzono w tamtym czasie, prawami i zobowiązaniami właścicieli lokali. W związku z tym w literaturze przedmiotu uważano, że wspólnota mieszkaniowa jest wyłącznie stosunkiem prawnym łączącym współwłaścicieli danej nieruchomości wspólnej, których uprawnieniem i zobowiązaniem jest sfera władania częścią wspólną nieruchomości wspólnej w taki sposób, że więź prawna łącząca współwłaścicieli obejmuje prawo współwłasności, które jest prawem podrzędnym w stosunku do prawa nadrzędnego, tj. prawa własności lokali, przy czym prawo podrzędne (prawo współwłasności) nie może istnieć bez prawa nadrzędnego.

Z tego względu w celu odróżnienia tych praw używano terminów „współwłaściciele nieruchomości”, „ogół współwłaścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową”, co zresztą pozostawało w zgodzie z odpowiednimi przepisami Kodeksu cywilnego, bo przecież w każdej wspólnocie mieszkaniowej chodzi wyłącznie o współwłasność nieruchomości oraz o współwłaścicieli nieruchomości. Wspólnotę mieszkaniową sprawującą z mocy prawa zarząd nieruchomością wspólną porównywano do spółki jawnej, która nabywając prawa i zaciągając zobowiązania, czyniła to w imieniu i na rzecz wspólników (por. G. Bieniek, *Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali*, cz. 2, „Rejent” 2006/11, s. 9).

Jednocześnie już wówczas wskazywano, że z uwagi na wyposażenie wspólnoty mieszkaniowej, działającej pod swoim NIP i REGON, w uprawnienia do nabywania praw i zaciągania zobowiązań, jak też w zdolność sądową, stanowi ona twór określony mianem „ułamnej osoby prawnej” (por. L. Myczkowski, *Własność budynków i lokali oraz inne prawa rzeczowe w praktyce*, Warszawa 2005, s. 195–198).



Jaka była przyczyna radykalnej zmiany podejścia do statusu wspólnoty mieszkaniowej?

Na zmianę podejścia do istoty działania wspólnot mieszkaniowych oraz ich statusu prawnego wywarło wpływ wprowadzenie, na podstawie art. 33¹ k.c., nowej kategorii podmiotów, które w odróżnieniu od osób prawnych oraz osób fizycznych nazwano jednostkami organizacyjnymi niemającymi osobowości prawnej, do których stosuje

się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Przepis ten ma odpowiednie zastosowanie do wspólnoty mieszkaniowej działającej pod swoim NIP, REGON, wykonującej różne zdarzenia i operacje gospodarcze związane głównie z zarządaniem nieruchomością wspólną.

**Art. 33¹ k.c.**

§ 1. Do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych.

§ 2. Jeżeli przepis odrębny nie stanowi inaczej, za zobowiązania jednostki, o której mowa w § 1, odpowiedzialność subsydiarną ponoszą jej członkowie; odpowiedzialność ta powstaje z chwilą, gdy jednostka organizacyjna stała się niewypłacalna.


Według cytowanego przepisu oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego wspólnota mieszkaniowa została zaliczona do nowej kategorii osób, czyli do jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, do których stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego nazwano ją, z uwagi na treść art. 33¹ k.c., **osobą ustawową**.


Wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową, do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych (art. 33¹ k.c.), w związku z czym zarząd wspólnoty powinien być postrzegany jako odpowiednik organu osoby prawnej.

W świetle przepisów art. 33¹ k.c., orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz doktryny wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową, jest podmiotem korporacyjnym podobnym do spółki prawa handlowego. Wspólnota mieszkaniowa to z jednej strony ogół właścicieli lokali ją tworzących, a z drugiej zaś to podmiot, osoba ustawowa, do działania której stosuje się odpowiednio przepisy jak do osób prawnych. Adresatem w wielu ustawach są jednostki organizacyjne, do których stosuje się przepisy jak do osób prawnych, np. w ustawach podatkowych, ustawie o rachunkowości, a skoro wspólnoty mieszkaniowe to właśnie takie jednostki, to są one adresatem odpowiednio tych przepisów jako osoby ustawowe.

Występuje zatem dualizm podejścia do istoty wspólnoty mieszkaniowej, ponieważ z jednej strony wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli lokali ją tworzących (art. 6 u.w.l.), a z drugiej to osoba ustawowa, podmiot korporacyjny w rozumieniu art. 33¹ k.c., sprawujący zarząd z mocy prawa w zakresie określonym ustawą o własności lokali.

Dualizm podejścia do wspólnoty mieszkaniowej

 „Wspólnota mieszkaniowa jest niepełną osobą prawną w rozumieniu art. 33¹ k.c. Oznacza to, że w zakresie wskazanym przez ustawę, statuującą podmiotowość wspólnoty mieszkaniowej, to ma ona zdolność prawną i może nabywać prawa oraz zaciągać zobowiązania. Zdolność ta dotyczy zadań, do których wspólnota została powołana. Jako jednostka organizacyjna skupiająca właścicieli lokali w budynku wielomieszkaniowym ma ona wykonywać czynności o charakterze administracyjnym i zarządczym, mające utrzymać budynek i otaczający go grunt wraz z naniesieniami i urządzeniami wspólnymi w sposób zapewniający zachowanie całej substancji w należyłym stanie oraz umożliwiający wykonywanie prawa własności przez właścicieli lokali i ich współwłasności części wspólnych. Jest więc to zdolność ograniczona zarówno przestrzennie, jak i co do przedmiotu czynności, które mogą być podejmowane” (wyrok SN z 11.05.2016 r., I CSK 415/15, LEX nr 2066982).


 „Wspólnota mieszkaniowa jest odrębnym podmiotem prawa cywilnego, co wynika z art. 6 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tzw. »niepełną« osobą prawną, o której mowa w art. 33¹ k.c. Powstaje z mocy samego prawa, w chwili wyodrębnienia w danej nieruchomości pierwszego lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości” (wyrok SA w Szczecinie z 14.02.2019 r., I ACa 763/18, LEX nr 2668057).

Wspólnota mieszkaniowa jest ułomną osobą prawną (art. 6 u.w.l. w zw. z art. 33¹ k.c.), a zarząd wspólnoty wybrany przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę jest organem wspólnoty, tj. odpowiednikiem organu osoby prawnej w rozumieniu art. 38 k.c.

Czy tzw. małe wspólnoty mieszkaniowe (do trzech lokali) są osobami ustawowymi?

Ustawa o własności lokali w przepisach art. 19 i 20 dokonała podziału na wspólnoty mieszkaniowe małe do trzech lokali i wspólnoty mieszkaniowe duże powyżej trzech lokali, wprowadzając do przepisów o tych drugich szczególne wymagania co do ich reprezentacji przez zarząd jedno- lub wieloosobowy.


Według art. 20 u.w.l., „jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna”. Wybór zarządu w warunkach dużej wspólnoty mieszkaniowej jest obowiązkiem właścicieli lokali z mocy prawa, chyba że ustanowili oni zarząd powierzony w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. Zarząd wspólnoty jest organem wykonawczym wspólnoty, kierującym wspólnotą i reprezentującym ją w stosunkach zewnętrznych i wewnętrznych. Jest odpowiednikiem organu osoby prawnej.

 „Zarząd w znaczeniu podmiotowym to organ wykonawczy ułamnej osoby prawnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa. Organ ten wchodzi w skład struktury organizacyjnej wspólnoty, nie jest więc odrębnym podmiotem prawa. Zarząd reprezentuje wspólnotę na zewnątrz i w sprawach zwykłego zarządu składa oświadczenia woli za wspólnotę (art. 21 ust. 1 i 2 u.w.l.), a nie w jej imieniu. Działanie zarządu jest więc w zasadzie działaniem samej wspólnoty. Przepis art. 19 u.w.l. mieści się wśród przepisów dotyczących zarządu w znaczeniu funkcjonalnym. [...] Nie uchyla zatem w stosunku do małej wspólnoty stosowania m.in. przepisu art. 6 u.w.l. a tym bardziej art. 17 pkt 4² k.p.c.” (postanowienie SA w Poznaniu z 5.02.2014 r., I ACz 133/14, LEX nr 1428207).

Z kolei według art. 19 u.w.l., „jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności”.

Na tle przepisów art. 19 u.w.l., w którym mowa w odniesieniu do małych wspólnot mieszkaniowych o odpowiednim stosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, powstało wiele niejasności, w szczególności mylne przekonanie, że w ich wypadku zarząd nieruchomością wspólną nie opiera się na przepisach ustawy o własności lokali, a wyłącznie na przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Z tego względu zrodziło się również pytanie, czy mała wspólnota mieszkaniowa, która nie musi mieć zarządu jako organu wykonawczego, chyba że właściciele tak postanowią, jest także taką jednostką organizacyjną niemającą osobowości prawnej, do której stosuje się przepisy jak do osób prawnych, osobą ustawową w rozumieniu art. 33¹ k.c.

W celu wyjaśnienia tego zagadnienia zapoznajmy się również z art. 1 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym „w zakresie nieuregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego”. W tej kwestii chodzi głównie o prawne zasady wyodrębniania własności lokali, ponieważ powołany przepis przesądza o tym, że lokal stanowiący odrębną własność jest jednocześnie odrębną nieruchomością i co do zasady nie różni się od innych nieruchomości. Dlatego do takiego lokalu wyodrębnionego mają z zasady zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, np. dotyczące własności, współwłasności, zarządu współwłasnością, jak też inne przepisy, przykładowo dotyczące czynności cywilnoprawnych.

 W wyroku TK z 5.03.2002 r., SK 22/00 (OTK-A 2002/2, poz. 12), orzeczono, że art. 1 ust. 2 u.w.l. nie jest niezgodny z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP. W skardze konstytucyjnej, w wyniku której został wydany ten wyrok, została podjęta próba argumentacji, że w art. 1 ust. 2 u.w.l. powinna być mowa o odpowiednim stosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego, a nie o bezpośrednim stosowaniu w zakresie nieuregulowanym w ustawie. Trybunał Konstytucyjny nie przyjął tej argumentacji, stwier-

Książka omawia zagadnienia związane ze statusem prawnym wspólnoty mieszkaniowej. W sposób szczególny przedstawia kwestię rozrachunków z właścicielami lokali, w tym dochodzenia roszczeń z tytułu różnych wierzytelności, np. zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, opłat za usługi pośrednictwa w dostawie mediów do lokali oraz wydatków wspólnoty związanych z gospodarowaniem odpadami komunalnymi. Przybliży również sposoby zabezpieczania wierzytelności, skutki bezskuteczności egzekucji wierzytelności oraz działania windykacyjnego. Opracowanie zawiera wiele wskazówek, przykładów, a także studia przypadku.

Z publikacji można dowiedzieć się:

- czy działalność wspólnoty mieszkaniowej podlega rejestracji i w jakim zakresie;
- co jest przedmiotem działalności statutowej wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej;
- kto odpowiada za zobowiązania finansowe wspólnoty mieszkaniowej;
- jakie są obowiązki podatkowe wspólnoty mieszkaniowej;
- kiedy wspólnota mieszkaniowa powinna naliczać odsetki za zwłokę od nieterminowych wpłat;
- jak przygotować regulamin rozliczeń mediów, a jak regulamin porządku domowego i jakie są ich istotne funkcje;
- w jakiej formie i jaką techniką należy prowadzić ewidencję rachunkową i ewidencję podatkową wspólnoty mieszkaniowej;
- jak przygotować sprawozdanie finansowe i jak rozliczać wynik finansowy;
- jakie skutki wywoła ustanie bytu prawnego wspólnoty.

W opracowaniu poruszono istotne dla wspólnoty mieszkaniowej kwestie związane z prawem właścicieli lokali do zwiększania lub zmniejszania nieruchomości wspólnej, a także dostępu do drogi publicznej. Omówiono roszczenia o ustanawianie służebności przechodu i przejazdu oraz służebności gruntowej wraz z innymi roszczeniami przysługującymi im z mocy prawa.

Eugenia Śleszyńska – znawca rynku nieruchomości, zwłaszcza problematyki funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych oraz aspektów prawnych, rachunkowych, podatkowych i ekonomiczno-finansowych zarządzania nieruchomościami wspólnymi; zajmuje się działalnością edukacyjną dla podmiotów rynku nieruchomości, a także studentów na studiach podyplomowych; autorka wielu książek poświęconych zagadnieniom prawnym, podatkowym i finansowym nieruchomości.



9 788382 238310 W04P01

ISBN 978-83-8223-831-0



9 788382 238310

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL