

Jan Czerwiakowski

O ustawie o własności lokali

Palestra 38/7-8(439-440), 70-79

1994

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

■ O ustawie o własności lokali

Budownictwo wielomieszkaniowe z przeznaczeniem lokali na najem zarówno państwowe, komunalne jak i prywatne znalazło się w stanie zaniku. Sytuacja ta jest powszechnie znana, znane są jej przyczyny i nie wymagają analizy. Faktem jest, że z dużą szkodą społeczną wygasa jeden ze sposobów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Tym większego znaczenia nabiera uchwalona przez Sejm ustawa o własności lokali, która ma umożliwić wznoszenie budynków wielomieszkaniowych z wyodrębnionymi lokalami przeznaczonymi do używania przez właścicieli, na sprzedaż lub do wynajmu. Jest to rozwiązanie proponowane ludziom, ale jego zasięg może się poszerzyć w zależności od rozmiarów państwowej pomocy kredytowej i stać się alternatywą dla budownictwa mieszkaniowego, spółdzielczego, które jest drogie, mało atrakcyjne, uzależnione od przejmowania płatności odsetek od kredytu przez budżet. Burzliwy rozwój giełdy pozwala na przypuszczenie, że w Polsce znajdują się kapitały poszukujące lokaty, a taką bezpieczną lokatą może stać się budownictwo. Nie można również wykluczyć zainteresowania kapitałów zagranicznych budownictwem na sprzedaż lokali wyodrębnionych.

Instytucja odrębnej własności lokali nie jest nowa w naszym systemie prawnym, jednakże przez długi okres nie cieszyła się szczególną popularnością.

Zainicjowało ją rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 14 X 1934 r. o własności lokali (DzU nr 94, poz. 848), którego celem było stymulowanie ruchu budowlanego. Rozporządzenie nie zawierało ograniczeń wielkości wyodrębnionych lokali, ich charakteru mieszkalnego lub użytkowego oraz wielkości budynków, w których wyodrębnienie lokali było dopuszczalne. W praktyce lokale były wyodrębniane w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowych, co wywołało poważne komplikacje w okresie powojennym, gdyż według ustawy o spółdzielniach i ich związkach z dnia 17 II 1961 r. (DzU nr 12, poz. 62) budynki spółdzielcze musiały stanowić własność spółdzielni. Spółdzielcy byli zobowiązani pod rygorem utraty swych praw do przenoszenia prawa własności wyodrębnionych lokali na spółdzielnię.

Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 14 X 1934 r. zostało uchylone przez przepisy wprowadzające kodeks cywilny (art. V ustawy z dnia 23 IV 1964 r.). Ustawodawca nie chciał jednak zrezygnować z możliwości sprzedawania lokali w budynkach państwowych, co przynosiło budżetowi istotne korzyści, i równocześnie z uchyceniem cyt. rozporządzenia wprowadził do kodeksu cywilnego przepisy dopuszczające wyodrębnianie lokali (art. 135, 136 i 137) z istotnymi ograniczeniami. W szczególności wyodrębnienie to mogło dotyczyć lokali mieszkalnych przeznaczonych dla zaspoka-

jania potrzeb właścicieli lub jego bliskich i tylko określonych szczególnymi przepisami i w budynkach określonych przepisami. Te enigmatyczne sformułowania spowodowały trudności interpretacyjne, które rozstrzygnął dopiero Sąd Najwyższy, wyjaśniając, że wzmiankowanymi przepisami szczególnymi są przepisy prawa lokalowego.

Wyżej wymienione przepisy kodeksu cywilnego łącznie z art. XIX przepisów wprowadzających kodeks cywilny oraz zmieniającymi się przepisami dotyczącymi gospodarki gruntami i budynkami państwowymi pozwoliły na wyodrębnienie i sprzedaż licznych lokali w budynkach państwowych. Osobliwością tych transakcji było, że nabywcy wyodrębnionych lokali uzyskiwali prawo dyspozycji lokalami (sprzedaż, darowizna, testowanie) natomiast tylko w ograniczonej mierze byli obciążeni kosztami eksploatacji, których wymiar nie mógł przekraczać kwoty stanowiącej wysokość czynszu dla danego lokalu wg stawek ustalonych przez Radę Ministrów.

Zasadniczą zmianą w zakresie regulacji prawnej własności odrębnych lokali wprowadziła ustawa z dnia 28 VII 1990 r. (DzU nr 55, poz. 321) zmieniając przepisy kodeksu cywilnego, dot. reglamentacji wielkości wyodrębnionych lokali, ich charakteru oraz wielkości domów, w których wyodrębnienie może nastąpić. Wyodrębnienie mogło wg nowych zasad dotyczyć także lokali użytkowych.

Nowelizacja nie wyczerpała jednak wszystkich problemów, które nasuwała odrębna własność lokali. Oczywiście jest, że właściciele wyodrębnionych lokali winni być włączeni do procesu zarządu wspólną nieruchomością, a przepisy ko-

deksu cywilnego dot. współwłasności były w tym zakresie wyraźnie niewystarczające. Tylko aktywny udział właścicieli wyodrębnionych lokali w zarządzie wspólną nieruchomością i obciążenie właścicieli rzeczywistymi kosztami eksploatacji i remontu, gwarantuje sprawną i oszczędną gospodarkę nieruchomością.

Nie jest to jednak jedyny cel nowej regulacji prawnej, która winna stwarzać warunki nie tylko do sprawowania zarządu istniejącymi już budynkami z lokalami wyodrębnionymi, ale także umożliwiać powstawanie nowych budynków z przeznaczeniem na sprzedaż lokali określonym osobom.

Podstawowym pytaniem, które nasunęło się przy opracowywaniu projektu ustawy była wątpliwość, czy nowych regulacji nie należy włączyć do kodeksu cywilnego. Teoretycznie było to niewątpliwie uzasadnione, jednakże spowodowałoby odsunięcie rozwiązania problemu w czasie. Komisje Sejmowe wypowiedziały się za oddzielnym pozakodeksowym rozstrzygnięciem sprawy z tym założeniem, że w przyszłości regulacje dot. własności wyodrębnionych lokali zostaną włączone do kodeksu cywilnego.

Przy opracowywaniu ustawy wykorzystano dotychczasowe osiągnięcia doktryny i orzecznictwa, które zachowały aktualność przy przyjętych rozwiązaniach projektu w istotnych kwestiach nie odbiegających od rozwiązań dotychczasowych.

Ustawa została podzielona tematycznie na pięć rozdziałów: przepisy ogólne, ustanowienie własności lokalu, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe.

Przepisy ogólne

Przepisy ogólne zawierają określenie lokali, które mogą stanowić odrębne nieruchomości (art. 2), określenie nieruchomości wspólnej i związku prawa własności odrębnych lokali z prawami do nieruchomości wspólnej (art. 3, 4, 5), wreszcie określenie wspólnoty mieszkaniowej (art. 6).

Przedmiotem odrębnej własności lokalu może być każdy lokal samodzielny, przy czym za samodzielny lokal w rozumieniu ustawy jest uważana wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Samodzielny charakter lokalu stwierdzają w formie zaświadczenia organy właściwe w sprawach nadzoru architektoniczno-budowlanego.

Własność odrębnego lokalu jest związana ze współwłasnością w części ułamkowej nieruchomości wspólnej, która obejmuje grunt oraz wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wielkość udziału we współwłasności mierzy się stosunkiem powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku lub budynków, przy czym powierzchnię liczy się wraz z powierzchniami pomieszczeń przynależnych. W odniesieniu do budynków państwowych lub komunalnych zagadnienie to było uregulowane w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 29 IV 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz U nr 30 poz. 127). W odniesieniu do budynków innych brak było regulacji i zdarzało się, że udziały w częściach

wspólnych były ustalane wg odmiennych kryteriów. W czasie dyskusji nad ustawą w podkomisji sejmowej powstały wątpliwości, czy nie byłoby słuszne ustalenie wielkości udziału w nieruchomości wspólnej wg wartości lokalu a nie wg powierzchni. Pogląd ten został odrzucony, ponieważ określenie wartości lokali nastęrczałoby poważne trudności praktyczne.

Ustalenie wysokości współczynnika współwłasności w nieruchomości wspólnej ma istotne znaczenie dla praw i obowiązków właściciela lokalu wyodrębnionego.

Według art. 12 ustawy pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej przypadają właścicielom lokali w stosunku do udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Za zobowiązania dot. nieruchomości wspólnej każdy właściciel lokalu odpowiada w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości i niezależnie od odpowiedzialności wspólnoty za całość zobowiązania (art. 17). Wreszcie wg art. 23 ustawy uchwały właścicieli lokali zapadają w zasadzie większością głosów, liczoną wg wielkości lokalu, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Zachowano w ustawie dotychczasowe regulacje dot. związku prawa własności lokalu z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, która to współwłasność nie może być zniesiona dopóki trwa odrębna własność lokali. Ustawa jednak zaakceptowała dotychczasowy dorobek orzecznictwa Sądu Najwyższe-

go dopuszczający częściowe zniesienie współwłasności, jeżeli powierzchnia gruntu zabudowanego budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia niezbędna do korzystania z budynku (art. 5 ustawy). Ważnym osiągnięciem ustawy jest unormowanie praw i obowiązków dotychczasowego właściciela w przypadku sukcesywnego wyodrębnienia lokali w jego budynku. Zachowuje on udział we współwłasności nieruchomości wspólnej ze względu na należące do niego niewyodrębnione lokale (art. 3 ust. 1). Zachowuje również prawa do niewyodrębnionych lokali i obciążają go obowiązki takie same, jakie obciążają właścicieli lokali wyodrębnionych (art. 4 ustawy).

Fakt wyodrębniania lokalu nie będzie stwarzał przeszkody do wyodrębniania sukcesywnie dalszych lokali, a właściciele lokali wyodrębnionych w tych następnych umowach nie będą traktowani jako strony (art. 4 ust. 2, art. 18 ust. 2 ustawy).

Właściciele lokali wyodrębnionych wiążą różnorakie stosunki wynikające zarówno ze współwłasności nieruchomości wspólnej, jak również z faktu zamieszkiwania w jednej nieruchomości. Stosunki te dotyczą nie tylko zarządu nieruchomością i jej remontu, ale także zaciągania zobowiązań, w pewnym zakresie dysponowania nieruchomością (art. 22 ust. 3, pkt 4, 5, 6) oraz rozstrzygania konfliktów, które powstają w wyniku zamieszkiwania w tej samej nieruchomości (art. 16 ustawy). Pozostawienie regulacji tych często trudnych i kontrowersyjnych spraw postępowaniu opartemu na przepisach kodeksu cywilnego o współwłasności (art. 195 i nast. k.c.) nie dałoby łatwych rozwiązań,

szczególnie w sytuacji, gdy budynek obejmuje większą ilość lokali wyodrębnionych.

Ten stan leży u podłoża przepisu art. 6 ustawy, który przewiduje, że ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonych nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota nie ma osobowości prawnej, jednakże analogicznie jak spółka cywilna lub spółka jawna prawa handlowego, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywanym. Oczekiwać należy, że wspólnota, prowadząc gospodarkę na rachunek właścicieli wyodrębnionych lokali, będzie gospodarować sprawniej i oszczędniej niż jednostki organizacyjne, państwowe i komunalne. Zaznaczyć należy, że dotychczasowy właściciel nieruchomości, którym będzie często jednostka organizacyjna państwowa lub komunalna, wejdzie również w skład wspólnoty.

Ustanowienie własności lokali

Ustanowienie własności lokalu może następować bądź w drodze umowy, bądź w drodze jednostronnych czynności prawnych właściciela nieruchomości, bądź wreszcie w wyniku orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

Warunkiem ważności umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu jest tak jak dotychczas forma aktu notarialnego i wpis do księgi wieczystej o charakterze konstytutywnym. Umowa winna określać w szczególności rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Ustawa odstąpiła od

obowiązkowego określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, ponieważ doświadczenie przekonało, że strony aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokali przeważnie odwołują się przy określeniu sposobu zarządu do przepisów kodeksu cywilnego. Pozostawiono zatem w zasadzie właścicielom lokali wyodrębnionych określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, wprowadzając regulację ustawową w braku postanowień umownych.

W dążeniu do ułatwienia ustanowienia odrębnej własności lokalu ustawa dopuszcza zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu zarówno przez współwłaścicieli nieruchomości, jak i przez właściciela nieruchomości z nabywcą lokalu (art. 8 ust. 3 ustawy). Nie zachodzi zatem konieczność zawierania przede wszystkim umowy o zbyciu udziału w nieruchomości, a następnie umowy o wyodrębnienie lokalu.

Interesującą nowość w zakresie powstawania prawa własności wyodrębnianych lokali wprowadza art. 9 ustawy; przenosi on na grunt polski wypróbowany w Stanach Zjednoczonych i na Zachodzie Europy system wznoszenia budynków wielomieszkaniowych z przeznaczeniem wyodrębnionych lokali na sprzedaż. Właściciel nieruchomości dysponujący pozwoleniem na budowę może zawrzeć umowę, w której przyjmuje wobec kontrahenta obowiązek wybudowania domu, ustanowienia w tym domu, po zakończeniu budowy, odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Roszczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa winno być ujawnione w księdze

wieczystej. W toku dyskusji na podkomisji sejmowej wątpliwości wywołała pierwotna propozycja Ministerstwa Budownictwa dopuszczająca bez zgody wierzycieli przenoszenie zobowiązań hipotecznych zaciągniętych przez właściciela nieruchomości na budowę w odpowiednich częściach na poszczególne lokale. W ostateczności zdecydowano jednak pozostawić ten problem regulacjom normującym kredytowanie budownictwa. Szczególnie kontrowersyjny okazał się przepis art. 9 ust. 3 ustawy, który dopuszcza powierzanie przez sąd w trybie postępowania nieprocesowego wykonanie umowy innemu wykonawcy na koszt i niebezpieczeństwo właściciela gruntu, w przypadku wykonywania umowy w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową. Przeważało zdanie, że nie można pozostawić bez skutecznej ochrony prawnej przyszłego nabywcy lokalu w przypadkach ekstremalnej niełojalności właściciela nieruchomości. Postępowanie toczyć się będzie w trybie nieprocesowym, co zapewni sądowi możliwość uwzględnienia interesów nie tylko pokrzywdzonego nabywcy, który wszczął postępowanie, ale także innych nabywców.

Właściciel nieruchomości może ustanowić odrębną własność lokalu na swoje nazwisko na mocy jednostronnej czynności prawnej. Stosuje się w tym przypadku odpowiednie przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w drodze umowy, a zatem wymagana będzie zarówno forma aktu notarialnego (art. 7 ust. 2), jak również zamieszczenie w akcie danych nakazanych przez art. 8 ustawy. Przepis ten pozwala właścicielowi nieruchomości przygotować sprzedaż odrębnych lokali.

Ustanowienie odrębnej własności lokali może nastąpić również w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Było to w pierwszym okresie funkcjonowania instytucji odrębnej własności lokali kwestionowane, a do obrotu prawnego zostało wprowadzone przez orzecznictwo po wielu wahaniach. Ustawa w art. 11 ust. 2 wykorzystwała również dotychczasowy dorobek orzecznictwa, które dopuszcza wydanie przez sąd postanowienia upoważniającego zainteresowanego uczestnika postępowania do wykonania robót adaptacyjnych w tym przypadku, gdy żądanie ustanowienia odrębnej własności lokalu co do zasady zostało uznane za usprawiedliwione.

Prawa i obowiązki właścicieli lokali

Obowiązkiem właściciela wyodrębnionego lokalu jest przede wszystkim ponoszenie wydatków na utrzymanie jego lokalu, a ponadto właściciel winien uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13). Wydatki na zarząd nieruchomości wspólnej ustawa przykładowo wylicza w art. 14, przy czym należy zwrócić uwagę, że do wydatków tych nie zalicza się opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu i wody, o ile dotyczą wyodrębnionych lokali. Może to stwarzać pewne trudności w odniesieniu do opłat za wodę w braku odpowiednich urządzeń pomiarowych.

Zamiarem ustawy jest ułatwienie dochodzenia od właścicieli wyodrębnionych lokali wydatków na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Ustawa dopuszcza dochodzenia ich w postępowaniu

upominawczym bez względu na ich wysokość, a więc także powyżej kwoty jednego miliona złotych, którą można dochodzić w postępowaniu upominawczym na zasadach ogólnych (art. 498 k.p.o.).

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów (art. 12 ust. 2). Nie można wykluczyć, że pewne lokale w nieruchomości pozostaną niewyodrębnione i będą współwłasnością właścicieli lokali wyodrębnionych. Takie sytuacje występują w budownictwie spółdzielczym i dochody z czynszów mogą w wydatny sposób przyczyniać się do obniżki opłat przypadających od mieszkańców lokali wyodrębnionych.

Zarówno korzyści z nieruchomości wspólnej, jak i wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej przypadają względnie obciążają właścicieli lokali w stosunku do ich udziałów (art. 12). Uchwała zebrania właścicieli może jednak ustalić zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. W tym zakresie może być wykorzystywane bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego dot. obciążania kosztami eksploatacji i bieżących remontów, spółdzielców uprawnionych do lokali użytkowych.

Podkreślić jednak należy, że podstawą wyższego obciążania może być jedynie wysokość wydatków ponoszonych przez wspólnotę w związku z eksploatacją i remontami lokali użytkowych. Niedopuszczalne byłoby obciążanie wyższymi opłatami właścicieli lokali użytkowych

z tego tytułu, że lokale te są źródłem wysokich dochodów właścicieli. Uchwały zebrania właścicieli naruszające tę zasadę mogłyby być skutecznie zaskarżone do sądu na podstawie art. 25 ustawy przez obciążonego właściciela lokalu wyodrębnionego.

Niezależnie od obowiązków finansowych właściciele wyodrębnionych lokali są obowiązani do takich zachowań, które nie naruszają uzasadnionych interesów wspólnoty. Winni korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra (art. 13). Ustawodawca nie poprzestał na odwołaniu się w tych sprawach do przepisów prawa cywilnego i uznał za niezbędne wprowadzenie skutecznej sankcji w stosunku do właściciela wyodrębnionego lokalu, którego zachowanie jest ekstremalnie negatywne. Kontrowersyjny, ale moim zdaniem słuszny art. 16, przewiduje w takich sytuacjach prawo wspólnoty mieszkaniowej do żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Zwrócić należy uwagę, że prawo takiego żądania nie służy każdemu właścicielowi lokalu wyodrębnionego a jedynie wspólnocie mieszkaniowej, która zresztą wyraz swojej woli winna dać w uchwale zebrania właścicieli (art. 22 ust. 2 pkt 7). Żądania można dochodzić w trybie procesu, przy czym dla sądu nie będzie wystarczająca sama treść uchwały zebrania właścicieli, jeżeli nie zostaną udowodnione przesłanki wymagane przez art. 16 dla powzięcia uchwały.

Zgodnie z art. 17 ustawy za zobowiązania dot. nieruchomości wspólnej od-

powiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości. Przepis ten stanowi zabezpieczenie właścicieli odrębnych lokali przed wierzycielami wspólnoty, którzy by skierowali swoje żądania w całości do wybranego właściciela lokalu wyodrębnionego.

Zarząd nieruchomością wspólną

Ustawa przewiduje różne sposoby zarządu nieruchomością wspólną. W zasadzie właściciele lokalu mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu określić sposób zarządu nieruchomości wg swojego uznania. Sposób zarządu może być również określony w formie aktu notarialnego zawartego już po ustanowieniu własności lokalu. Ustawodawca dopuszcza przy tym powierzenie zarządu osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ust. 1). Takie rozwiązanie sprzyja powstawaniu wyspecjalizowanych jednostek organizacyjnych prawa cywilnego, które odciążałyby właścicieli wyodrębnionych lokali od sprawowania czynności zwykłego zarządu.

Zgodnie z art. 33 ustawy w braku odmiennych postanowień umowy w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, ustanowiony zarządca byłby obowiązany uzyskać uchwałą zebrania właścicieli. W zależności od okoliczności zebranie właścicieli mogłoby przy tym na podstawie umowy zlecić wyspecjalizowanej jednostce organizacyjnej kontrolę nad zarządcą, którego odwołanie zależałoby od zebrania właścicieli.

W przypadku nieustalenia sposobu zarządu nieruchomością przez współwła-

ścicieli, zarząd funkcjonuje na podstawie przepisów ustawy, przy czym odmienna jest sytuacja domów obejmujących do 10 lokali i domów obejmujących większą liczbę lokali. W domach obejmujących do 10 lokali ustawodawca uznał za zbędne tworzenie stałych struktur organizacyjnych i odwołał się do przepisów prawa cywilnego (art. 19). W sprawach zwykłego zarządu będzie w tych domach decydować większość współwłaścicieli, a w sprawach pozostałych wymagana będzie ich jednomyślność (art. 199 i 201 k.c.). Sporne sytuacje rozstrzygać będzie sąd w postępowaniu nieprocesowym (art. 202 i 204 k.c.).

Jeżeli budynek obejmuje więcej niż 10 lokali wyodrębnionych, koniecznym jest powołanie jedno lub wieloosobowego zarządu. Zarząd ten działa samodzielnie w sprawach zwykłego zarządu, natomiast w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali (art. 22).

Ustawa zawiera kilka przepisów porządkujących problemy zwoływania zebrania, porządku obrad i księgowości.

Gwarantem prawidłowości funkcjonowania zarządu nieruchomością wspólną są postanowienia dopuszczające ingerencję sądu. W szczególności zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd sprawy połączenia dwóch lokali lub podziału lokali (art. 22 ust. 4), zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez sąd sprawy, w której brak zgody większości właścicieli lokali (art. 24), każdy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali (art. 25). Ustawa przyjęła termin 6-tygodniowy dla skargi, analogicznie jak w przepisach prawa

spółdzielczego (art. 42 tego prawa). Wreszcie art. 26 ustawy przyznaje każdemu właścicielowi prawo żądania ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego, jeżeli zarząd nie został powołany lub, pomimo powołania, nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki.

Zmiany w przepisach obowiązujących – przepisy przejściowe i końcowe

Ustawa w sposób kompleksowy reguluje problematykę lokali wyodrębnionych i jej naturalną konsekwencją jest uchylenie przepisów dotychczasowych w zakresie ustawą objętym. Stąd oczywiste było uchylenie art. 136 i 137 kodeksu cywilnego i wydanie przepisów dostosowawczych do nowej sytuacji prawnej w zakresie prawa lokalowego i ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Zamieszczenie w ustawie art. 37 i art. 39 dotyczących ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych oraz trybu egzekucji z lokali stanowiących odrębne nieruchomości jest konsekwencją uchylenia art. XIX ustawy z dnia 23 IV 1964 r. przepisy wprowadzające kodeks cywilny.

Między przepisami przejściowymi o charakterze porządkowym znajdują się jednak takie, które zasługują na szczególną uwagę.

Art. 2 prawa lokalowego z dnia 10 IV 1974 r. wymienia pomieszczenia nie podlegające prawu lokalowemu. Przepis ten został uzupełniony przez dodanie pkt 5, który wyłącza spod działania prawa lokalowego lokale stanowiące odrębne nieruchomości. Konsekwencją tego jest, że wynajem lokali wyodręb-

nionych podlegać będzie przepisom kodeksu cywilnego, chyba że dyskutowany obecnie projekt ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nie reguluje tego zagadnienia w sposób odmienny. Nie podlegają zatem lokale wyodrębnione reglamentacji ani w zakresie wysokości czynszu, ani w zakresie dyspozycji. Nic również nie stoi na przeszkodzie posiadaniu dwóch lub więcej lokali wyodrębnionych i wykorzystywania ich dla celów wynajmu. Zasada „nie więcej niż jedno mieszkanie dla jednej rodziny” w odniesieniu do lokali wyodrębnionych przestała obowiązywać.

Stosownie do art. 21 ust. 3–6 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dnia 29 IV 1985 r. skarb państwa i gminy miały uprzywilejowaną pozycję w sprawach nadbudowy, przebudowy i rozbudowy lokali obejmujących lokale wyodrębnione do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych. Stwarzało to okazję do licznych sporów administracyjnych i doprowadzało do niejasnych sytuacji prawnych, których satysfakcjonującego rozwiązania nie dawały obowiązujące przepisy.

Art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy przewiduje do kompetencji zebrania właścicieli lokali sprawy udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego. W przepisach przejściowych uchylono art. 21 ust. 1–6 i ust. 10 ustawy z dnia 29 IV 1985 r. i obecnie sprawy nadbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej stały się domeną wewnętrznego działania wspólnoty mieszkaniowej. Nowo powstałe lokale

mogą być przez wspólnotę dowolnie wykorzystywane, a osiągnane za te lokale czynsze mogą zmniejszać obciążenia członków wspólnoty (art. 12).

Po ustaleniu w art. 13 zasady ponoszenia przez właścicieli lokali wyodrębnionych pełnych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przy rozłożeniu tych kosztów wg wielkości udziałów koniecznym było uchylenie przepisu art. 31 ust. 1–4 i zmiana ustępu 5 art. 31 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dnia 29 IV 1985 r. Usuwano to wątpliwości, czy właściciele lokali wyodrębnionych nie korzystają nadal po wejściu w życie ustawy z uprzywilejowanej pozycji w zakresie opłat.

Wprowadzenie ustawy w życie wymaga przejęcia administracji nieruchomości przez właścicieli wyodrębnionych lokali przy współdziałaniu z dotychczasowym właścicielem nieruchomości, który pozostał właścicielem części lokali. Ustawa bierze pod uwagę trudności, które w tym procesie mogą występować i wprowadza pewne środki zabezpieczające.

Przed wszystkim *vacatio legis* jest stosunkowo długie do I I 1995 r. W tym okresie państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne sprawujące na podstawie przepisów dotychczasowych zarząd nieruchomościami wspólnymi są obowiązane zapewnić dla każdej z zarządzanych nieruchomości wspólnych ewidencję umożliwiającą najpóźniej od dnia 1 VIII 1994 r. ustalenie kosztów i przychodów dla każdej wspólnej nieruchomości. Ponadto nie później niż do dnia 30 IX 1994 r. wymienione państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne winny powiadomić współwłaścicieli o zmianach, jakie wprowadza usta-

wa co do sposobu zarządzania nieruchomością wspólną oraz co do ponoszenia jego kosztów.

Gdyby jednak do dnia 1 I 1995 r. sprawa zarządzania nieruchomością wspólną oraz ponoszenia kosztów tego zarządzania nie została uregulowana, państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne mają nadal sprawować zarząd i winny być traktowane jako zarządcy działający na zlecenie (art. 18 ust. 1). Przyjąć należy, że wymienione przepisy, które zapewniają funkcjonowanie zarządu nieruchomością wspólną w okresie przejściowym, nie wykluczają zastosowania po 1 I 1995 r. w sprawach zarządu możliwości zwołania zebrania

ogółu właścicieli (art. 30) lub też ustanowienia zarządu przymusowego przez sąd (art. 26).

Przepisy przejściowe regulują sprawę zarządu nieruchomościami sprawowanego przez państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne, natomiast pozostawiają pewną lukę w odniesieniu do nieruchomości zarządzanych przez osoby fizyczne. Sprawami tymi będzie musiało się zająć orzecznictwo sądowe.

Ustawa wg mego zdania stanowi ważny i pozytywny element nowej gospodarki mieszkaniowej. Jej skuteczność będzie jednak uzależniona od oczekiwanej ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Adwokat JAN CZERWIAKOWSKI brał udział w pracach komisji sejmowych nad projektem ustawy.