

Jan Czerwiakowski

Kronika adwokatury : z prac Komisji Nowelizacji Prawa przy Okręgowej Radzie Adwokackiej w Warszawie

Palestra 38/3-4(435-436), 190-192

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.

■ Z prac Komisji Nowelizacji Prawa przy Okręgowej Radzie Adwokackiej w Warszawie

I. Wyodrębnianie własności części budynków występowało w miastach średniowiecznych o niewielkiej stosunkowo powierzchni ufortyfikowanych murami obronnymi. Szczątkowe unormowanie tej instytucji znajdujemy w Kodeksie Napoleona, który w art. 553 i art. 664 dopuszczał odrębne tytuły własności dla różnych pięter domu lub innych części budynku.

Mury obronne, jeśli pozostały, stały się w czasach nowożytnych architektonicznymi zabytkami, ale instytucja odrębnej własności lokali odżyła w Polsce w latach międzywojennych jako instrument popierania budownictwa. **Rozporządzenie Prezydenta R.P. z dnia 24 X 1934 roku o własności lokali** liberalnie dopuszczało wyodrębnianie lokali na własność.

Ustawa z dnia 23 IV 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny – w art. V uchylila to rozporządzenie, ale PRL zmuszona została koniecznościami gospodarczymi do zachowania instytucji odrębnej własności lokali, stosując przy tym różne ograniczenia, które miały nie dopuścić do powstania kapitalistycznej własności w budownictwie mieszkaniowym.

Ustawa z dnia 28 VII 1990 r. (DzU nr 55 poz. 321) zniósła ograniczenia dotyczące wielkości lokali, które mogą być wyodrębnione charakterem budynków, w których lokale te mogą się znajdować, oraz charakterem samych lokali dopuszczając wyodrębnienie lokali użytkowych.

Otworzyło to szeroko możliwości wyodrębniania lokali w budynkach wielomieszkaniowych, a więc swoistej parcelacji budynków wielomieszkaniowych, wykorzystywanej w umowach i postanowieniach dotyczących zniesienia współwłasności. Pozostały jednak do unormowania co najmniej dwa ważne zagadnienia. Pierwsze z nich dotyczy sposobu zarządzania nieruchomościami o większym rozmiarze, w których wyodrębniono lokale, drugie zaś wykorzystania instytucji własności lokali wyodrębnionych dla koniecznego ożywienia ruchu budowlanego. Przepisy kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności (art. 195 i nast.) są oczywiście niewystarczające dla regulacji zarządu wspólną nieruchomością należąca do wielu osób, a poza tym nie należy zapominać, że instytucja własności odrębnego lokalu winna stymulować nowe budownictwo tak, jak to było w założeniu **Rozporządzenia Prezydenta R.P. z dnia 24 X 1934 r. o własności lokali**.

Stworzenie form prawnych dla kooperacji inwestora wnoszącego budynek z kandydatami na właścicieli jeszcze nie istniejących wyodrębnionych lokali stanowi ważne zadanie nowej regulacji. Względy teoretyczne przemawiają za umieszczeniem nowych regulacji prawnych dotyczących własności wyodrębnionych lokali w kodeksie cywilnym.

Należą one do materii cywilistycznej i winny się znaleźć w kodeksie cywilnym obok innych instytucji prawa cywilnego. Zdaniem Komisji zasadnie jednak nie odroczone regulacji problematyki wyodrębnionych lokali do czasu modernizacji szacownych struktur kodeksu cywilnego. Sprawa wymaga rozstrzygnięć doraźnych nawet przy założeniu, że w przyszłości zostaną one przeniesione do kodeksu cywilnego.

2. Problematyka projektu jest zawiła, a poszczególne rozwiązania są dyskusyjne. Wiadomo jednak, że prace Komisji Sejmowej nad projektem ustawy trwają i wiele uwag, które można by poczynić w odniesieniu do pierwotnego tekstu projektu okazałyby się nieaktualnymi. Dlatego pozostawiając na boku szczegóły Komisja ograniczyła się do nakreślenia uwag w odniesieniu do zagadnień węzłowych, a do nich należy zaliczyć:

- a) sprawę zarządu nieruchomością wspólną,
- b) sprawę wyodrębniania przez właściciela własności lokali na podstawie umowy zawartej z kandydatami na przyszłych właścicieli nie istniejących jeszcze lokali,
- c) sprawę przymusowej sprzedaży lokalu należącego do osoby wykraczającej w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, a w szczególności nie opłacającej swego udziału w kosztach,
- d) sprawę kosztów obciążających lokale użytkowe,
- e) sprawę długów obciążających nieruchomość wspólną,
- f) sprawę wejścia w życie ustawy.

ad. a. według oceny Komisji, która zresztą w tej kwestii zgodna jest z niektórymi głosami padającymi w dyskusji sejmowej, system zarządu nieruchomością wspólną proponowany przez projekt jest zawiły, nawiązujący do stosunków spółdzielczych i stanowi zbyt duże ograniczenie woli stron. Należy przyjąć za zasadę, że zainteresowani mogą według swego uznania określić sposób zarządu, a przepisy ustawowe w tym względzie są obowiązujące jedynie w braku regulacji umownej.

ad. b. Komisja uznała za trafne zaprojektowane rozwiązanie ustanawiania odrębnej własności lokali przez jednostronną czynność właściciela także w wykonaniu umowy z przyszłym kandydatem na właściciela, który finansuje budowę. Przemiany gospodarcze w Polsce sprzyjają powstawaniu znacznych kapitałów w dyspozycji osób prywatnych, czego najlepszym dowodem jest rozwój giełdy papierów wartościowych operującej bilionami złotych. Byłoby ze wszech miar

wskazane skierowanie przynajmniej części tych kapitałów do procesu budownictwa mieszkaniowego, co jak sądzimy znalazłoby powszechną akceptację, lokata bowiem w budownictwo daje większe gwarancje, a może być również źródłem poważnych zysków. Uwarunkowane to jest jednak od pełnego uwolnienia wykorzystania lokali od reglamentacji tak w zakresie dyspozycji administracyjnej jak i wysokości czynszu.

ad. c. Szczególnie dyskusyjna jest sprawa wymuszenia sprzedaży odrębnego lokalu i udziału we współwłasności przez członka wspólnoty lekceważącego zasady współżycia. Występuje tu kolizja pomiędzy prawem własności jednostki a prawem innych członków wspólnoty do spokojnego korzystania z ich praw, przy czym każda z tych wartości zasługuje na ochronę. Komisja wypowiada się za dopuszczeniem możliwości wymuszonej sprzedaży wyodrębnionego lokalu łącznie z prawami do współwłasności przez członka wspólnoty w sposób rażący naruszającego zasady współżycia, z tym, że ostateczna decyzja w tej bardzo spornej sprawie powinna być pozostawiona sądowi.

ad. d. Pozornie marginalna jest sprawa ustalania wysokości opłat dla lokali użytkowych. Z doświadczeń w gospodarce spółdzielni mieszkaniowych wiadomo, że istnieje tendencja przerzucania na użytkowników lokali użytkowych kosztów utrzymania domu w większej mierze, niż by to wynikało ze stosunku powierzchni lokali. Podważa to zasadę równego traktowania członków wspólnoty. Właściciele lokali użytkowych mogą być zobowiązani do wyższych opłat tylko w takim zakresie, gdy sposób użytkowania wywołuje zwiększone koszty eksploatacji.

ad. e. Wątpliwości budzi projekt podziału obciążeń nieruchomości wspólnej pomiędzy poszczególnych współwłaścicieli i właścicieli lokali wyodrębnionych. Wkraczanie ustawodawcy w stosunki zobowiązaniowe wymaga szczególnej ostrożności, może bowiem naruszyć zaufanie do zawartych umów i uzyskanych zabezpieczeń.

Zdaniem komisji sprawa podziału obciążeń powinna być pozostawiona porozumieniu między inwestorami a bankami-kredytodawcami. W przypadkach gdy kredyt pochodzi ze środków publicznych, regulacje te mogą nastąpić poza ustawą w trybie odpowiednich zarządzeń odnośnych ministerstw.

ad. f. Poważnym brakiem projektu są przepisy przejściowe i końcowe. Zbyt optymistyczne jest przewidywanie, że w terminie trzech miesięcy, od dnia wejścia w życie ustawy, nadzwyczajne zebrania właścicieli dokonają dostosowania do przepisów ustawy dotychczasowych umów. Ten problem wymaga gruntownego przepracowania.

Jan Czerwiakowski