

Rozdział I. Byt prawny wspólnoty mieszkaniowej

§ 1. Rys historyczny

Regulacje prawne dotyczące odrębnej własności lokali, obowiązujące przed wejściem w życie WłLokU, nie przewidywały istnienia specjalnego podmiotu, powstającego w celu zarządzania wspólną nieruchomością. W szczególności WłLokR, obowiązujące od 28.10.1934 r. do 1.1.1965 r., nie zawierało unormowań odnoszących się do wspólnoty mieszkaniowej.

Przepisy WłLokR dotyczyły natomiast sposobu ustanawiania odrębnej własności lokali, jak również zasad sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 3 ust. 1 WłLokR, do zarządzania wspólną nieruchomością winien być powołany zarząd. Artykuł 3 ust. 3 WłLokR wskazywał zaś, że zarząd uprawniony był do wykonywania zarządu wspólną nieruchomością w najszerszym zakresie, w tym do przedsięwzięcia pilnych robót i naprawy, do rozdziału kosztów z prawem sądowego ich dochodzenia od poszczególnych współwłaścicieli, do zawierania umów ubezpieczenia całego budynku łącznie z wydzielonymi lokalami oraz do reprezentowania przed sądem i poza sądem ogółu współwłaścicieli w sprawach dotyczących zarządu. Ponadto, sprawy związane z utrzymaniem i użytkowaniem wspólnej nieruchomości należały do zebrania właścicieli lokali (art. 5 ust. 1 WłLokR), a także każdemu ze współwłaścicieli służyło prawo kontroli (art. 4 ust. 1 WłLokR).

Z przedstawionej powyżej regulacji wynika zatem, że na gruncie WłLokR zarządzaniem nieruchomością wspólną zajmowali się właściciele lokali, w których imieniu występował zarząd. Ustawodawca nie widział natomiast ówczynie potrzeby tworzenia odrębnego podmiotu, w postaci wspólnoty mieszkaniowej, którego zadaniem byłoby sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną. Wystarczające było normatywne uregulowanie zasad współdziałania właścicieli lokali w zakresie zarządu wspólną własnością. Należy więc stwierdzić, że zarząd na gruncie WłLokR nie miał charakteru organu, bowiem nie istniała struktura organizacyjna, z którą byłby on związany. Funkcjonowanie

zarządu opierało się zatem raczej na zasadzie przedstawicielstwa, gdzie umowienie do działania w imieniu właścicieli lokali wynikało wprost z WłLokR.

Z dniem 1.1.1965 r. WłLokR zostało uchylone¹, a przepisy dotyczące odrębnej własności lokali znalazły się w Kodeksie cywilnym (nieobowiązujące już art. 132–139 KC). Regulacja kodeksowa nie była jednak rozbudowana i ograniczała się do określenia, czym jest oraz jak powstaje odrębna własność lokali mieszkalnych. Zgodnie z brzmieniem art. 136 § 1 KC, właściciele lokali łączyła współwłasność nieruchomości, która obejmowała w razie wyodrębnienia własności poszczególnych lokali mieszkalnych działkę gruntu, na której został wzniesiony dom mieszkalny, wraz z gruntem związanym z korzystaniem z tego domu, jak również wszelkie części domu i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Artykuł 136 § 2 KC wskazywał natomiast, że udział właściciela lokalu mieszkalnego we współwłasności nieruchomości jest prawem związanym z własnością lokalu, a także że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Warto w tym miejscu zauważyć, iż we wskazanych powyżej przepisach posługiwano się pojęciem „współwłasność nieruchomości” na określenie przedmiotu, który aktualnie WłLokU nazywa „nieruchomością wspólną”. Jedyne w art. 137 § 2 KC użyte zostało określenie „nieruchomość wspólna”, jednak jego znaczenie nie było ówczesnie ustawowo zdefiniowane. Bez wątplenia jednak nieruchomość wspólną należało rozumieć jako nieruchomość stanowiącą współwłasność właścicieli lokali.

Przepisy Kodeksu cywilnego nie określały natomiast specjalnego sposobu sprawowania zarządu współwłasnością nieruchomości, w szczególności – podobnie jak w WłLokR – nie przewidywały one istnienia odrębnego podmiotu w postaci wspólnoty mieszkaniowej. Do zarządu nieruchomością wspólną zastosowanie miały zasady określone w art. 195 i n. KC mówiące o współwłasności. Jedyne wspomniany powyżej art. 137 § 2 KC przewidywał, że w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinien zostać określony sposób zarządu wspólną nieruchomością. Dopuszczalne zatem było wprowadzenie umownych zasad współdziałania współwłaścicieli nieruchomości.

¹ Przez art. V ustawy z 23.4.1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 94).

Z dniem 1.10.1990 r. przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące odrębnej własności lokali² utraciły moc, z wyjątkiem art. 136 i 137, które zostały skreślone³ dopiero 1.1.1995 r., co zbieгло się z wejściem w życie WłLokU.

Należy również wskazać, że specyficzną regulację, odnoszącą się w pewnym zakresie do własności lokali – w omawianym okresie historycznym – zawierały także akty prawne dotyczące najmu lokali i praw lokalowych. Chronologicznie pierwszym z nich był dekret o najmie lokali⁴, który w art. 16 przewidywał tworzenie przymusowych lokalnych zrzeszeń prywatnych właścicieli nieruchomości. Sposób powoływania, organizację, zadania i uprawnienia takich zrzeszeń określało natomiast odpowiednie PrzymZrzWłR⁵. Zrzeszenie to posiadało osobowość prawną⁶, a jego członkami stawali się, co do zasady, właściciele budynków⁷. Nie obejmowało ono zatem właścicieli odrębnych lokali. Stan ten uległ zmianie po wejściu w życie ustawy – Prawo lokalowe⁸, której art. 71 ust. 1 przewidywał możliwość tworzenia lokalnych zrzeszeń osiedlowych posiadających osobowość prawną. Zasady tworzenia, organizację i szczegółowy zakres działania takich zrzeszeń również regulowało rozporządzenie⁹, którego wejście w życie spowodowało utratę mocy obowiązującej rozporządzenia dotyczącego wskazanych powyżej zrzeszeń przymusowych. Lokalne zrzeszenia osiedlowe mogły bowiem być tworzone na zasadach dobrowolności przez właścicieli domów jednorodzinnych i właścicieli lokali w małych domach mieszkalnych¹⁰. Zadaniem takiego zrzeszenia było m.in. utrzymywanie nieruchomości w należytym stanie technicznym i sanitarnym oraz przeprowadzanie remontu nieruchomości członków zrzeszeń, a ponadto budowa i utrzymywanie wspólnych urządzeń¹¹. W związku z tym należy stwierdzić, iż właściciele odrębnych lokali mogli przystąpić do takiego zrzeszenia dobrowolnie, powierzając mu część swoich kompetencji związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

² Art. 132–135 oraz 138 i 139 KC skreślone przez art. 1 ustawy z 28.7.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321).

³ Art. 34 WłLokU.

⁴ Dekret z 28.7.1948 r. o najmie lokali (Dz.U. z 1948 r. Nr 36, poz. 259 ze zm.).

⁵ Por. art. 16 ust. 2 dekretu o najmie lokali.

⁶ Por. § 4 PrzymZrzWłR.

⁷ Por. § 5 PrzymZrzWłR.

⁸ Ustawa z 30.1.1959 r. – Prawo lokalowe (t.j. Dz.U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227).

⁹ ZrzWłDomR, które weszło w życie 6.1.1964 r.

¹⁰ Por. § 1 ZrzWłDomR.

¹¹ Por. § 2 ZrzWłDomR.

Podobne rozwiązanie przewidywała również ustawa – Prawo lokalowe¹², której art. 25 wskazywał, iż właściciele i zarządcy domów niestanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej mogą tworzyć lokalne zrzeszenia posiadające osobowość prawną, których zadaniem jest prowadzenie w imieniu swych członków administracji nieruchomości oraz reprezentowanie ich w tym zakresie.

Reasumując należy zatem zauważyć, iż przed wejściem w życie WłLokU nie istniał żaden podmiot, który można byłoby porównywać ze wspólnotą mieszkaniową. Właściciele odrębnych lokali mieli natomiast możliwość tworzenia dobrowolnych zrzeszeń, które mogły przejąć część ich uprawnień oraz obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną.

Model zarządzania nieruchomością wspólną przyjęty w polskiej WłLokU nie stanowi jednak *novum* na gruncie prawodawstwa europejskiego. Regulacja normatywna przewidująca istnienie odrębnej własności lokalu, nieruchomości wspólnej oraz wspólnoty mieszkaniowej występuje również w ustawodawstwach wielu innych państw¹³, zarówno opartych na systemie prawa stanowionego, jak też z obszaru *common law*. Dla przykładu, istnienie wspólnoty mieszkaniowej przewiduje m.in. prawo niemieckie¹⁴, gdzie nazywana jest ona *Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer*, prawo francuskie¹⁵ gdzie nosi ona nazwę *Syndicat de copropriete* oraz prawo brytyjskie¹⁶, gdzie określana jest mianem *Commonhold Association*. Co ciekawe, brytyjska WłLokU została uchwalona dopiero w 2002 r., a wcześniej prawodawstwo tego kraju w ogóle nie знаło instytucji odrębnej własności lokalu¹⁷. W innych krajach anglojęzycznych ze strefy *common law* wspólnoty mieszkaniowe mają dłuższą tradycję, jednak ustawodawca brytyjski nie zdecydował się na powielenie rozwiązań obowiązujących w Australii czy też Stanach Zjednoczonych. Uwidocznia się to chociażby w nazewnictwie, którym posłużono się przy konstruowaniu pojęć, bowiem na terenie Stanów Zjednoczonych różne prawodawstwa stanowe posługują się określeniem *Homeowner Association*¹⁸ na oznaczenie wspólnoty

¹² Ustawa z 10.4.1974 r. – Prawo lokalowe (t.j. Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.); wejście w życie tej ustawy 1.8.1974 r. spowodowało utratę mocy obowiązującej ustawy z 30.1.1959 r.

¹³ Por. *M. Abel, M. Mütze*, Real Estate Investments in Germany: Transactions and Development, Berlin–Heidelberg 2012, s. 68.

¹⁴ Zob. www.juris.de.

¹⁵ Zob. www.legifrance.gouv.fr.

¹⁶ Zob. www.legislation.gov.uk.

¹⁷ Por. *D.N. Clarke*, *Commonhold* – The New Law, Bristol 2002, s. 1.

¹⁸ Por. *R. Cheung, R. Meltzer*, Homeowners Association and the demand for local land use regulation, *Journal of Regional Science*, vol. 53, Nr 3, 2013, s. 511.

mieszkaniowej, natomiast w Australii nazywana jest ona *Community Association*. Prawodawca brytyjski z całą pewnością czerpał z dorobku i doświadczeń innych krajów¹⁹, jednak brytyjska WłLokU, mimo że wzorowana na rozwiązaniach amerykańskich i australijskich²⁰, wypracowała swoją, oryginalną koncepcję wspólnoty mieszkaniowej, która stanowi przykład bardzo dobrej konstrukcji legislacyjnej.

§ 2. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej

Byt prawny wspólnoty mieszkaniowej jest nierozzerwalnie związany z istnieniem odrębnej własności lokalu. Z art. 6 WłLokU wynika bowiem, iż ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. W związku z powyższym w każdym przypadku, gdy wyodrębniany jest lokal w danej nieruchomości, zasadne wydaje się rozważenie, czy powstaje wspólnota mieszkaniowa. Podstawowe sposoby powstania odrębnej własności lokalu określa art. 7 ust. 1 WłLokU, który wskazuje, iż można ją ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Należy przy tym zaznaczyć, iż art. 7 ust. 2 WłLokU przewiduje, że do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Konstytutywny charakter ma zatem również wpis odrębnej własności lokalu, której źródłem powstania jest orzeczenie sądu²¹. Sposób ustanowienia odrębnej własności lokalu nie ma natomiast zasadniczo wpływu na fakt powstania wspólnoty.

Należy ponadto wskazać, iż wspólnoty mieszkaniowe powstają z mocy prawa, a ustawodawca nie przewidział żadnej formy ich rejestracji. Podobna regulacja istnieje w prawie niemieckim, gdzie również **wspólnota mieszkaniowa** nie podlega rejestracji²². Z kolei w prawie brytyjskim, rejestracji podlega zarówno wspólnota mieszkaniowa, jak też nieruchomość wspólna²³. Rejestracja przebiega zatem dwuetapowo, gdyż w pierwszej kolejności, w stosunku

¹⁹ Por. *P. Neville*, Commonhold property ownership explained, newsvote.bbc.co.uk, 25.9.2014 r.

²⁰ Por. *C. Baker, K. Fenn*, Commonhold: A New System of Land Ownership, Practical Law for Companies 2005, Nr 1, uk.practicallaw.com, dostęp: 25.9.2014 r.

²¹ Por. uchw. SN z 21.2.2008 r., III CZP 152/07, OSN 2009, Nr 2, poz. 24.

²² Por. *I. Szymczak*, Problematyka podmiotowości wspólnoty mieszkaniowej, KPP 2010, Rok XIX, z. 3, s. 749.

²³ Art. 2–10 brytyjskiej WłLokU.

do nieruchomości objętej wnioskiem wpisywana jest wzmianka, że stanowi ona nieruchomość wspólną, co nie musi jednak wiązać się z ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu. Dopiero później, w momencie sprzedaży pierwszego lokalu stanowiącego odrębną własność, powstaje wspólnota mieszkaniowa, która podlega odrębnej rejestracji²⁴.

Przepisy obowiązujące w polskim porządku prawnym nie regulują również kwestii, jak wspólnota mieszkaniowa powinna być oznaczana. Z uwagi jednak na uczestnictwo wspólnot w obrocie, konieczne jest przyjęcie przez każdą wspólnotę określonej nazwy, która pozwoli odróżnić ją od innych podmiotów. Z powodu braku regulacji normatywnej, wspólnota może obrać dowolne oznaczenie indywidualizujące. Jednak ze względów praktycznych wspólnoty najczęściej posługują się nazwami zawierającymi w sobie wyrażenie „wspólnota mieszkaniowa”, miejsce położenia nieruchomości wspólnej oraz ewentualnie inne dodatki. Dla porównania, ustawodawca brytyjski przewidział, że nazwę wspólnoty mieszkaniowej określa się w statucie, zaś w jej treści musi znaleźć się wyrażenie „wspólnota mieszkaniowa”²⁵. Z kolei z niemieckiej WłokU wynika, iż w nazwie wspólnoty powinno znaleźć się określenie „wspólnota mieszkaniowa” wraz z dokładnym określeniem wspólnotowej nieruchomości gruntowej²⁶.

W dalszej kolejności rozważenia wymaga zaś kwestia przesłanek warunkujących powstanie wspólnoty mieszkaniowej na gruncie polskiej WłokU. Z językowego brzmienia art. 6 WłokU wynika, iż wspólnotę mieszkaniową stanowią co najmniej dwa lokale oraz przynajmniej dwóch właścicieli. Za takim twierdzeniem przemawia przede wszystkim użycie w tym przepisie sformułowań „ogół właścicieli” oraz „lokale”, a także samego słowa „wspólnota”, których literalne brzmienie wyklucza istnienie wspólnoty składającej się z jednego właściciela lub jednego lokalu. Nie zawsze jednak dosłowne brzmienie przepisu ma charakter decydujący. Dla przykładu, ustawodawca dopuszcza istnienie spółki jednoosobowej²⁷, a z całą pewnością językowa interpretacja pojęcia „spółka” wyklucza możliwość tworzenia jej przez jeden podmiot.

Dla wyjaśnienia tej kwestii konieczne jest dokonanie analizy, w jakim celu tworzona jest wspólnota mieszkaniowa. Powstanie wspólnoty niewątpliwie nierozzerwalnie związane jest z istnieniem nieruchomości wspólnej. Trzeba za-

²⁴ Por. *D.N. Clarke*, *Commonhold*, s. 27–28.

²⁵ *Ibidem*, s. 57.

²⁶ Por. § 10 niemieckiej WłokU.

²⁷ Por. art. 151 oraz 301 KSH.

tem rozstrzygnąć, kiedy powstaje **nieruchomość wspólna**, bowiem wspólnota mieszkaniowa funkcjonuje zasadniczo w celu sprawowania zarządu właśnie tą nieruchomością. Zgodnie z art. 3 ust. 2 WłLokU, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przepis art. 3 ust. 1 WłLokU stanowi natomiast, iż w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Z brzmienia przytoczonych powyżej przepisów wynika zatem, iż nieruchomość wspólna powstaje w każdej nieruchomości, w której istnieje **odrębna własność lokalu**, bowiem przy ustanawianiu odrębnej własności każdego lokalu konieczne jest wskazanie udziału w nieruchomości wspólnej związanego z tym lokalem.

Dla porównania, w prawie francuskim nieruchomość wspólna stanowi przedmiot niepodzielnej współwłasności wszystkich albo niektórych właścicieli lokali²⁸. Nieruchomość wspólna, na gruncie tego ustawodawstwa, nie podlega podziałowi ani też przymusowej licytacji²⁹. Z kolei prawodawca niemiecki przewiduje wprost, iż posiadaczami praw i obowiązków wynikających z przepisów WłLokU, w szczególności odrębnej własności lokalu mieszkalnego i własności wspólnej, są właściciele lokali mieszkalnych, o ile wyraźnie nie ustalono inaczej³⁰.

Stwierdzić należy jednak, iż na gruncie polskiej WłLokU, byt prawny wspólnoty mieszkaniowej składającej się z jednego lokalu lub jednego właściciela wydaje się nieracjonalny z uwagi na fakt, iż celem istnienia wspólnoty jest ułatwienie i uporządkowanie zasad zarządzania nieruchomością wspólną. Nieracjonalne więc wydaje się powoływanie do życia odrębnego podmiotu, którego celem będzie sprawowanie zarządu w imieniu jednego właściciela lub dla jednego lokalu. Przeciwny pogląd, dopuszczający istnienie wspólnoty jednoosobowej³¹, wydaje się zatem nieuzasadniony. Tym razem trzeba zatem oprzeć się na dosłownym brzmieniu przepisu art. 6 WłLokU, który definiuje wspólnotę jako „ogół właścicieli”.

Mając powyższe na uwadze należy przyjąć, iż wspólnota mieszkaniowa nie powstaje w sytuacji, gdy w określonej nieruchomości istnieje jeden lokal stanowiący współwłasność dwóch lub więcej osób, jak również w przypadku, gdy

²⁸ Art. 4 francuskiej WłLokU.

²⁹ Art. 6 francuskiej WłLokU.

³⁰ § 10 ust. 1 niemieckiej WłLokU.

³¹ Tak W. Łyszczak, Aktualna ustawa o własności lokali, Zielona Góra 2000, s. 83.

istnieje wiele lokali, ale wszystkie są własnością jednej osoby³². W związku z tym za nieuprawnione trzeba uznać twierdzenie, iż wspólnota mieszkaniowa powstaje w momencie, gdy została ustanowiona odrębna własność przynajmniej jednego lokalu³³. Dotychczasowy właściciel może bowiem wyodrębnić lokal dla siebie, zgodnie z art. 10 WłLokU.

Pojawia się jednak pytanie, czy powstaje wspólnota mieszkaniowa w sytuacji, gdy w danej nieruchomości budynkowej istnieją co najmniej dwa lokale, jednak wszystkie te lokale są współwłasnością tych samych osób. W takim przypadku powstaje nieruchomość wspólna oraz pojawia się potrzeba uporządkowania zasad zarządzania tą nieruchomością, z uwagi na wielość właścicieli. Również językowe brzmienie art. 6 WłLokU przekonuje, iż wspólnota mieszkaniowa powstaje w każdej sytuacji, gdy w nieruchomości są przynajmniej dwa lokale i dwóch właścicieli, niezależnie od istniejącej ewentualnie współwłasności tych lokali.

Odmienne poglądy, zgodnie z którym – w opisanej powyżej sytuacji – wspólnota mieszkaniowa nie powstaje³⁴, nie wydaje się uzasadniony. W szczególności nie przekonuje argument, iż istnienie współwłasności lokali, a w konsekwencji współwłasności nieruchomości wspólnej, wynikającej z innej podstawy prawnej, niż WłLokU (np. z dziedziczenia czy wspólności majątkowej małżeńskiej) „prowadziłoby do nakładania się dwóch reżimów prawnych związanych z zarządzeniem nieruchomości wspólną, których reguły trudno byłoby ze sobą pogodzić”³⁵. Wskazać bowiem trzeba, iż ewentualne trudności w interpretacji określonych przepisów nie mogą przemawiać za sposobem rozumienia innych przepisów. W każdej konkretnej sytuacji należy więc badać, w jaki sposób oddziałują na siebie przepisy różnych ustaw oraz czy będzie to miało ewentualnie wpływ na ich wykładnię.

W dalszej kolejności rozważenia wymaga nadto kwestia, jak należy rozumieć pojęcie lokalu, o którym mowa w art. 6 WłLokU. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 1 WłLokU, samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Ze wskazanego powyżej przepisu wynika zatem, iż ustawodawca zdefiniował na potrzeby tej WłLokU pojęcie „lokalu”, a więc w tym znaczeniu posługuje

³² Tak *M. Naworski*, Status prawny wspólnoty mieszkaniowej, MoP 2002, Nr 13, s. 594.

³³ Tak *T. Mróz*, *A. Doliwa*, Wspólnoty mieszkaniowe. Podziały i łączenie, MoP 2002, Nr 9, s. 393; *E. Hadrowicz*, Instytucja ułomnych osób prawnych, Płock 2011, s. 303.

³⁴ Tak *J. Pisuliński*, w: System Prawa Prywatnego, t. 4, Prawo rzeczowe, Warszawa 2007, s. 284–285.

³⁵ *Ibidem*.

się nim we wspomnianym art. 6. Pomimo jednak, że w art. 2 ust. 2 WłLokU znajduje się definicja samodzielnego lokalu mieszkalnego, pojawiają się wątpliwości dotyczące zakresu pojęcia „lokal”. Przede wszystkim nie zostało bowiem przez ustawodawcę wprost określone w przywołanej WłLokU, czy pojęcie lokalu obejmuje tylko tzw. lokale wyodrębnione, stanowiące przedmiot odrębnej własności, czy również lokale niewyodrębnione. Zarówno jedne, jak i drugie mogą wszakże być samodzielnymi lokalami w rozumieniu tej WłLokU oraz przywołanej powyżej definicji. Należy zatem zastanowić się, czym są lokale niewyodrębnione i czy ich właściciel staje się również członkiem wspólnoty mieszkaniowej.

O samodzielnym lokalu niewyodrębnionym mówi art. 3 ust. 3 WłLokU wskazując, iż udział właściciela samodzielnego lokalu niewyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Z powyższego przepisu wynika, iż właściciel lokali niewyodrębnionych posiada udział w nieruchomości wspólnej, a więc niewątpliwie staje się on członkiem wspólnoty mieszkaniowej z uwagi na konieczność uczestniczenia w zarządzie tą nieruchomością. Oznacza to zatem, iż wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli lokali wyodrębnionych oraz niewyodrębnionych³⁶.

Sąd Najwyższy w uchwale z 9.6.2005 r.³⁷ stwierdził przy tym, iż wspólnota mieszkaniowa powstaje w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przez właściciela nieruchomości z jednoczesnym oddawaniem w użytkowanie wieczyste części gruntu, choćby niektóre lokale pozostawały niewyodrębnione. Przy czym, rozpatrywane przez SN zagadnienie dotyczyło sytuacji powstałej jeszcze przed wejściem w życie przepisów WłLokU, w której to część lokali została wyodrębniona wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, a niektóre lokale pozostały niewyodrębnione, stanowiąc własność dotychczasowego właściciela. Obecna regulacja art. 3a WłLokU³⁸ przewiduje natomiast,

³⁶ Tak *E. Gniewek*, Wspólnota mieszkaniowa według ustawy o własności lokali, *Rej.* 1995, Nr 1, s. 37; *J. Skąpski*, Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r., *KPP* 1996, Nr 2, s. 223.

³⁷ *Uchw. SN* z 9.6.2005 r., III CZP 33/05, OSN 2006, Nr 4, poz. 62.

³⁸ Art. 3a WłLokU stanowi: 1. Przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, stosuje się następujące zasady:

1) nie oddaje się gruntu we współużytkowanie wieczyste, jeżeli stanowi on przedmiot współwłasności związanej z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali,

2) nie sprzedaje się udziału we współwłasności gruntu, jeżeli grunt ten stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali,

iż niedopuszczalna jest taka sytuacja, w której część lokali związana jest z prawem użytkowania wieczystego, a pozostałe z prawem własności gruntu. Sąd Najwyższy trafnie wskazał jednak, iż odmowa uznania istnienia wspólnoty mieszkaniowej we wskazanym przypadku z uwagi na trudności w określeniu stosunku praworzecznego, a nawet funkcjonowaniu takiej wspólnoty, ze względu na udział właściciela lokali niewyodrębnionych mającego inne prawo do gruntu niż pozostali właściciele lokali oraz wątpliwości przy wskazywaniu uzupełniającego współużytkownika (do jedności), nie znajduje usprawiedliwienia.

Warto przy tym zauważyć, iż z definicji lokalu zawartej w art. 2 ust. 1 WłLokU wynika, że pojęcie to obejmuje zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu. Użycie zatem przez ustawodawcę przymiotnika „mieszkaniowa” na określenie wspólnoty obejmującej nie tylko lokale mieszkalne, uznać należy za niefortunne. Mając powyższe na uwadze przyjąć trzeba, że wspólnota mieszkaniowa powstaje również w sytuacji, gdy w danej nieruchomości istnieje wyłącznie odrębna własność lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

Szczególnym sposobem powstania wspólnoty mieszkaniowej jest również podział istniejącej wspólnoty. Może to nastąpić w sytuacji, gdy dojdzie do podziału nieruchomości gruntowej, na której posadowione są budynki, w których znajdują się lokale tworzące wspólnotę. Podział nieruchomości jest zasadniczo dopuszczalny, z zachowaniem zasad określonych w art. 92 i n. GospNierU. Również WłLokU odnosi się do podziału nieruchomości, przewidując w art. 22 ust. 3 pkt 8, że udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

3) ustala się jeden termin trwania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym jest związany udział w tym prawie.

2. Jeżeli przy ustanowieniu odrębnej własności lokali ustanowiono różne terminy trwania prawa współużytkowania wieczystego przynależnej do tych lokali działki budowlanej, właściciele wyodrębnionych lokali mogą żądać zmiany terminów przez przyjęcie jednego terminu dla wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym tej działki. Z żądaniem takim może wystąpić także właściwy organ. Termin ten ustanawia się stosownie do najdalszego terminu ustalonego dla pozostałych udziałów”.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż nie ma możliwości dokonania podziału wspólnoty bez jednoczesnego podziału nieruchomości gruntowej, a co za tym idzie za niedopuszczalne należy uznać funkcjonowanie kilku wspólnot w ramach jednej nieruchomości wspólnej. Wynika to z faktu, iż wspólnota powstaje z mocy prawa, niezależnie od woli właścicieli lokali i ewentualnych czynności przez nich podejmowanych.

Specyficzną regulację dotyczącą bytu prawnego wspólnoty mieszkaniowej zawiera również SpMieszkU. Przepisy wskazanej ustawy modyfikują zasady powstania i funkcjonowania wspólnoty oraz zarządzania nieruchomością wspólną w sytuacji, gdy jednym z właścicieli lokali, a tym samym współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, jest **spółdzielnia mieszkaniowa**. W takim przypadku, patrząc jedynie na przepisy WłLokU, powinna powstać wspólnota mieszkaniowa, w której spółdzielnia byłaby jednym z członków. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych modyfikuje jednak tę zasadę, bowiem art. 27 ust. 2 SpMieszkU przewiduje, iż zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 WłLokU, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i 26. Przepisów WłLokU o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Z kolei art. 27 ust. 3 SpMieszkU przewiduje, iż przepisów WłLokU o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz 26.

Mając na uwadze treść powyższych przepisów należy stwierdzić, że w sytuacji, gdy spółdzielnia mieszkaniowa jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, wspólnota mieszkaniowa nie powstaje, mimo że spełnione są przesłanki określone w art. 6 WłLokU. Ustawodawca bowiem wprost wyłącza w omawianym przypadku stosowanie przepisów WłLokU o wspólnocie mieszkaniowej, zebraniu właścicieli lokali i zarządzie nieruchomością wspólną, z wyjątkami wskazanymi w art. 27 ust. 2 SpMieszkU.

Wspólnota mieszkaniowa może jednak powstać na zasadach określonych w art. 24¹ ust. 1 SpMieszkU, który stanowi, że większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy WłLokU. Z chwilą podjęcia takiej uchwały powstanie zatem wspólnota mieszkaniowa, która będzie sprawowała zarząd nieruchomością wspólną, bowiem zastosowanie będą miały wszystkie przepisy WłLokU, w tym art. 6. Przyjąć należy, iż we wskazanej sytuacji wspólnota

powstanie już w momencie podjęcia uchwały, gdyż na gruncie WłLokU zarząd nieruchomością wspólną musi być sprawowany przez wspólnotę mieszkaniową.

Wspólnota może ponadto powstać na mocy art. 26 ust. 1 SpMieszkU, który przewiduje, iż jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy WłLokU, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Oznacza to, iż w takim przypadku wspólnota mieszkaniowa powstaje z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu.

Regulacja zawarta we wskazanym powyżej przepisie z całą pewnością obejmuje sytuacje, gdy spółdzielnia jest właścicielem niektórych lokali, natomiast pozostałe lokale są własnością innych osób. W przypadku natomiast, gdy spółdzielnia mieszkaniowa jest właścicielem wszystkich odrębnych lokali w danej nieruchomości, wspólnota mieszkaniowa nie powstaje, gdyż nie zostaje spełniona przesłanka zawarta w art. 6 WłLokU. Jak wskazano bowiem na wstępie niniejszych rozważań należy przyjąć, iż wspólnota powstaje w sytuacji, gdy w danej nieruchomości są co najmniej dwa lokale i dwóch właścicieli. Jeżeli zaś wszystkie lokale są własnością jednej osoby – w tym przypadku spółdzielnia mieszkaniowa – wspólnota mieszkaniowa nie powstaje.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych reguluje ponadto szczególny tryb powstania odrębnej własności lokali, z którym związane będzie powołanie do życia wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie bowiem z art. 17¹⁸ ust. 1 SpMieszkU, jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego. Ze wskazanego powyżej przepisu wynika zatem, iż odrębna własność lokali, a w konsekwencji wspólnota mieszkaniowa, powstanie z chwilą nabycia budynku albo udziału w budynku przez podmiot niebędący spółdzielnią mieszkaniową. W tym przypadku wpis odrębnej własności lokali do księgi wieczystej nie będzie miał charakteru konstytutywnego³⁹, bowiem własność ta powstaje z mocy prawa. Osoby, którym przy-

³⁹ Por. E. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, LEX 2013, kom. do art. 17¹⁸; A. Hajczuk, Charakter prawny wpisu do księgi wieczystej prawa odrębnej własności lokalu ustanowionego w orzeczeniu sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości, Rej. 2009, Nr 10, s. 53.

sługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, staną się zatem członkami wspólnoty mieszkaniowej, jako właściciele odrębnych lokali.

Podsumowując należy zatem stwierdzić, iż, co do zasady, wspólnota mieszkaniowa powstaje niezależnie od woli tworzących ją osób, na skutek zaistnienia zdarzeń przewidzianych przez ustawodawcę. W dalszej kolejności analizy wymaga więc również zagadnienie, w jaki sposób dochodzi do zakończenia istnienia wspólnoty mieszkaniowej.

§ 3. Ustanie wspólnoty mieszkaniowej

Analizując zagadnienie ustania wspólnoty mieszkaniowej, w pierwszej kolejności należy stwierdzić, że WłLokU, ani też żaden inny akt prawny, nie zawierają przepisów regulujących wskazane zagadnienie. Ustanie bytu prawnego wspólnoty następuje jednak zawsze z mocy prawa. Nie ma możliwości przeprowadzenia likwidacji wspólnoty ani też przekształcenia jej w inny podmiot. Przesądza o tym okoliczność, iż istnienie wspólnoty mieszkaniowej jest obligatoryjne w przypadkach określonych w WłLokU. Wspólnota mieszkaniowa przestanie zatem istnieć w momencie, w którym nie będzie można stwierdzić występowania w danej nieruchomości budynkowej przynajmniej dwóch lokali, które będą własnością co najmniej dwóch właścicieli. Sytuacja taka może zaś powstać na skutek różnych zdarzeń.

Przed wszystkim możliwe jest całkowite, fizyczne zniszczenie budynku, którego skutkiem będzie ustanie odrębnej własności lokali, a tym samym wspólnoty mieszkaniowej. Dopuszczalne jest również ustanie odrębnej własności lokalu na skutek czynności prawnej, polegającej na połączeniu dwóch samodzielnych lokali. W przypadku, gdy wspólnotę tworzyły tylko dwa lokale, ich połączenie spowoduje ustanie bytu prawnego wspólnoty. Podobnie będzie w sytuacji, gdy na skutek czynności prawnej zniesiona zostanie odrębna własność lokali, skutkiem czego lokale staną się częścią jednej nieruchomości budynkowej, a dotychczasowych właścicieli łączyć będzie współwłasność ułamkowa całej nieruchomości. Byt prawny wspólnoty mieszkaniowej ustanie także w sytuacji, gdy wszystkie lokale w danej nieruchomości staną się własnością tej samej osoby.

Pojawia się zatem pytanie, co stanie się z ewentualnymi zobowiązaniami czy też majątkiem należącym do wspólnoty mieszkaniowej, która przestała istnieć. Przepisy WłLokU nie rozstrzygają tej kwestii. Przyjąć należy zatem, iż wszelkie prawa i obowiązki przysługujące wspólnocie mieszkaniowej z chwilą

jej ustania przejdą na właścicieli lokali. Oznacza to w szczególności, iż właściciele lokali przejmą odpowiedzialność za zobowiązania wspólnoty, jak również staną się wierzycielami jej dłużników. Relacje pomiędzy współwłaścicielami będą zaś regulowane przez ogólne przepisy prawa cywilnego – przede wszystkim KC dotyczące współwłasności. Członkowie wspólnoty staną się zatem jej sukcesorami. Podobna sytuacja występuje również w przypadku spółki jawnej, bowiem jeżeli wspólnicy podejmując uchwałę o jej likwidacji nie określili sposobu zaspokojenia długów, stają się następcami prawnymi spółki⁴⁰.

Należy również zauważyć, iż szczególną okolicznością powodującą ustanie wspólnoty mieszkaniowej będzie połączenie istniejących wspólnot na skutek scalenia nieruchomości gruntowych. Możliwość połączenia nieruchomości przewiduje art. 21 KWU, zgodnie z którym właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. Problematyczne może natomiast okazać się określenie skutków prawnych takiego połączenia. Należy zatem rozważyć, czy w jego wyniku ustanie byt prawny obu wspólnot mieszkaniowych i powstanie nowa wspólnota, czy też jedna ze wspólnot dokona przejęcia drugiej, co oznaczać będzie zakończenie istnienia tylko jednej wspólnoty.

W celu rozstrzygnięcia powyższej wątpliwości trzeba zastanowić się, w jaki sposób dochodzi do połączenia nieruchomości z punktu widzenia zasad prowadzenia ksiąg wieczystych. Należy zatem wskazać, iż połączenie nieruchomości mających odrębne księgi wieczyste polega na włączeniu ich do jednej, podczas gdy pozostałe księgi ulegają zamknięciu⁴¹. Oznacza to, iż połączenie nieruchomości polega na przyłączeniu jednej nieruchomości do innej, z zachowaniem numeru księgi wieczystej nieruchomości „przejmującej”. Mając powyższe na uwadze wydaje się uprawniony wniosek, iż taki sam skutek zachodzi w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych. Oznacza to, iż ustaje byt prawny tylko jednej wspólnoty, natomiast druga ulega niejako powiększeniu. Można zatem skorzystać z terminologii właściwej dla spółek handlowych⁴² i stwierdzić, iż połączenie wspólnot następuje przez przejęcie, gdzie jedna wspólnota jest przejmującą, a druga przejmowaną.

Połączenie wspólnot mieszkaniowych wywołuje jednak wiele innych skutków prawnych, w szczególności w sytuacji, gdy przejmowana wspólnota po-

⁴⁰ Por. wyr. SN z 24.7.2009 r., II CSK 134/09, OSN – Zb. dodatkowy 2010, Nr A, poz. 20.

⁴¹ Por. P. Borkowski, J. Trzeźniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2008, s. 64.

⁴² Por. art. 492 § 1 KSH.

siadała majątek niezwiązany z nieruchomością wspólną, np. odrębną nieruchomością. Powstaje bowiem pytanie, kto i w jaki sposób staje się właścicielem składników majątku wspólnoty przejmowanej oraz czy i jak zmieniają się stosunki własnościowe we wspólnocie przejmującej. Rozważania we wskazanym powyżej zakresie zostaną przedstawione w kolejnym rozdziale.

Warto również wskazać, iż specyficzna sytuacja w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych powstała w chwili wejścia w życie art. 27 SpMieszkU⁴³. Z przepisu tego wynika bowiem zasada, iż spółdzielnia mieszkaniowa sprawuje z mocy ustawy zarząd nieruchomością wspólną, której jest współwłaścicielem. Pojawiło się zatem pytanie, jaki skutek miało wprowadzenie tego przepisu dla istniejących wspólnot mieszkaniowych. W tej kwestii wypowiedział się SN w uchwale z 9.2.2012 r.⁴⁴ stwierdzając, iż: „spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje na podstawie art. 27 ust. 1 SpMieszkU zarząd także tymi nieruchomościami stanowiącymi jej współwłasność, w których własność lokalu została wyodrębniona przed wejściem w życie tej ustawy i zarząd nieruchomością wspólną do tego czasu podlegał przepisom ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali”. W uzasadnieniu wskazanej uchwały SN nie rozważył jednak, jakie skutki nastąpią w odniesieniu do już istniejących wspólnot mieszkaniowych. Przyjmując słuszność przywołanego rozstrzygnięcia należałoby zaś stwierdzić, iż byt prawny wspólnot mieszkaniowych, których członkiem była spółdzielnia mieszkaniowa, ustał z mocy prawa z dniem wejścia w życie przepisów SpMieszkU. Z uwagi jednak na historyczny charakter tego zagadnienia wydaje się, iż nie ma obecnie potrzeby dokonywania jego szczegółowej analizy.

Sposób ustania wspólnoty mieszkaniowej kształtuje się podobnie również w prawie niemieckim. Wspólnota mieszkaniowa w tym systemie prawnym nie może bowiem zostać dobrowolnie rozwiązana, nawet jeżeli istnieją ważne przyczyny. Jedyne wyjątek dotyczy sytuacji, gdy unicestwieniu ulega nieruchomość wspólna, co oznacza, że budynek jest w całości lub częściowo zniszczony, a nie istnieje zobowiązanie do jego odbudowy⁴⁵. Na taką okoliczność ustawodawca niemiecki w § 17 WłLokU określił odrębny sposób obliczania udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej. Nie jest ponadto możliwe prowadzenie postępowania upadłościowego wobec wspólnoty⁴⁶. Z kolei w prawie brytyjskim dopuszczalna jest dobrowolna likwidacja wspólnoty mieszkaniowej.

⁴³ Tj. 23.1.2001 r.

⁴⁴ Uchw. SN z 9.2.2012 r., III CZP 89/11, OSN 2012, Nr 7–8, poz. 86.

⁴⁵ Por. § 11 niemieckiej WłLokU.

⁴⁶ *Ibidem*.

wej, jeżeli taką wolę wyrazi 4/5 właścicieli lokali⁴⁷. Zakończenie w ten sposób bytu prawnego wspólnoty jest możliwe tylko wtedy, gdy jest ona wypłacalna. Brytyjska WłLokU nie zawiera jednak szczegółowych unormowań w tej kwestii, bowiem ustawodawca odsyła w tym zakresie do przepisów prawa spółek. Po zakończeniu istnienia wspólnoty lokale stanowiące odrębną własność stają się zaś częścią nieruchomości wspólnej⁴⁸. W prawie brytyjskim byt prawny wspólnoty może również ustać w trybie przymusowym, który zbliżony jest do polskiego postępowania upadłościowego. W takim przypadku dopuszczalna jest sytuacja, w której nie ustaje odrębna własność lokali, a cały majątek wspólnoty zostaje zbyty zainteresowanemu nabywcy⁴⁹. W sytuacji natomiast, gdy wspólnota została wadliwie zarejestrowana, na skutek przedłożenia nieprawidłowych dokumentów, przewidziana została odrębna procedura sądowa mająca na celu likwidację i wykreślenie z rejestru takiej wspólnoty.

Mając powyższe na uwadze można stwierdzić, iż określenie momentu ustania bytu prawnego wspólnoty mieszkaniowej na gruncie prawa polskiego nie następuje zasadniczych trudności – w przeciwieństwie do rozstrzygnięcia, czym w istocie jest wspólnota mieszkaniowa.

§ 4. Wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna

Podjmując próbę analizy statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej, w pierwszej kolejności należy zastanowić się, czy wspólnota jest pewną strukturą, funkcjonującą jako wyodrębniony twór prawny, czy też może jest ona jedynie stosunkiem prawnym łączącym właścicieli lokali, niezwiązanym z żadnym substratem materialnym. W szczególności zatem trzeba rozważyć, czy wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną.

W celu rozstrzygnięcia powyższej wątpliwości należy najpierw jednak udzielić odpowiedzi na pytanie, czym jest **jednostka organizacyjna**. Przepisy zawarte w wielu ustawach posługują się bowiem tym wyrażeniem, jednak nie definiują jego znaczenia. W szczególności o jednostce organizacyjnej mówi art. 331¹ KC wskazując, iż do jednostek organizacyjnych niebędących osobami

⁴⁷ Por. *D.N. Clarke*, *Commonhold*, s. 166.

⁴⁸ *Ibidem*, s. 170.

⁴⁹ *Ibidem*, s. 172.