

Zgoda współwłaścicieli na przyłączenie mediów do nieruchomości

Monika Sieklicka

W polskim systemie prawnym prawo własności może należeć do dwóch lub więcej podmiotów, wówczas każdemu z nich przysługuje ono niepodzielnie. W tym przypadku mamy wówczas do czynienia z pojęciem „współwłasności”. Udział, który wyznacza zakres uprawnień i obowiązków współwłaściciela względem rzeczy wspólnej, jest wyrazem partycypacji współwłaściciela we wspólnym prawie własności¹.

Przepisy ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny dotyczące wykonywania zarządu rzeczą wspólną przez współwłaścicieli w częściach ułamkowych nie rozstrzygają w sposób wyraźny szeregu kwestii dotyczących charakteru prawnego zgody współwłaściciela na dokonanie czynności zarządu, skutków udzielenia takiej zgody oraz skutków podjęcia czynności zarządu bez zgody większości lub wszystkich współwłaścicieli. Niniejsze opracowanie stanowi próbę omówienia tej problematyki.

Współwłasność jest pojęciem nierozdzielnie związanym z zagadnieniem zarządu rzeczą wspólną. Zarówno na tym tle, jak i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli może dochodzić między nimi do nieporozumień i konfliktów. Kwestia uzyskania zgody współwłaścicieli na wykonanie przyłączy mediów na nieruchomości jest ściśle zagadnieniem związanym z zarządem nieruchomością wspólną. W praktyce, wiele trudności nastrocza odpowiedź na pytanie, czy budowę przyłącza zakwalifikować można jako czynność mieszczącą się w pojęciu zwykłego zarządu, czy jako czynność przekraczającą ten zarząd?

Czy budowa przyłącza mediów do nieruchomości mieści się w pojęciu zwykłego zarządu?

W obecnym systemie prawnym, obowiązujące przepisy prawa, w żaden sposób nie definiują jednak pojęcia, jakim są czynności zwykłego zarządu przede wszystkim ze względu na fakt, że zależy to każdorazowo od uwarunkowań konkretnej sytuacji. Jeśli planowane czynno-

ści przekraczają zakres zwykłego zarządu lub mieszczą się w zakresie zwykłego zarządu, wymagają zgody wszystkich, lub większości współwłaścicieli. W większości przypadków, w praktyce tak naprawdę o tym, czy do budowy przyłącza potrzebna będzie zgoda wszystkich współwłaścicieli, decyduje kwalifikacja tej czynności jako mieszcząca się w pojęciu zwykłego zarządu lub przekraczająca zwykły zarząd nieruchomością.

Ustosunkowując się do powyższych wywodów, godzi się zwłaszcza podnieść, że w polskim systemie prawnym, obecnie żaden przepis prawa nie wskazuje konkretnie, jakie to czynności zaliczyć należy do czynności zwykłego zarządu, a jakie to czynności zaliczyć wówczas należy do czynności, które przekraczają zakres czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną, jaką jest wspólna nieruchomość. W doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym.

W obecnym stanie prawnym kwestie rozstrzygnięcia zdefiniowania pojęcia „zwykłego zarządu” ustawodawca

pozostawił zarówno orzecznictwie, jak i doktrynie, uzależniając próbę zdefiniowania wyżej wymienionego pojęcia, w każdym indywidualnym przypadku od konkretnej sytuacji czy stanu faktycznego sprawy. W myśl art. 200 KC każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Zarząd rzeczą wspólną jest nie tylko prawem, ale i obowiązkiem każdego ze współwłaścicieli. Jest to obowiązek, który *ex lege* ciąży na każdym współwłaścicielu w stosunku do pozostałych współwłaścicieli.

Zarówno w KC, jak i ustawach szczególnych próżno szukać definicji zarządu. Ustawodawca w obecnym systemie prawnym nie zdefiniował wprost pojęcia „czynności zwykłego zarządu”, pojęcie to obecnie stanowi nową niezdefiniowaną instytucję zarówno przez doktrynę, jak i orzecznictwo. W piśmiennictwie sformułowane zostały różne, dość podobne do siebie, definicje zarządu, czy to na gruncie zarządu rzeczą wspólną, zarządu majątkiem małżonków pozostających w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, czy zarządu w ramach wspólnoty mieszkaniowej. Najbardziej trafna jest, moim zdaniem, definicja zarządu sformu-

¹ Zob. np. E. Gniewek [w:] Prawo Rzeczowe, wyd. 14 C.H. Beck, Warszawa 2022 r., s. 3.