Acta Universitatis Wratislaviensis No 3048
PRAWO CCCIV Wrocław 2008

EDWARD GNIEWEK
Uniwersytet Wrocławski

Model wspólnoty mieszkaniowej i spółdzielni mieszkaniowej w zarządzaniu nieruchomością wspólną po ustanowieniu odrębnej własności lokali

I

Rozważania na temat podmiotowości prawnej w prawie prywatnym nie mogą ominąć problematyki organizacyjno-prawnego kształtowania procesu zarządzania nieruchomościami wspólnymi po ustanowieniu odrębnej własności lokali. Wystarczającą motywację stanowi fakt, że ugruntowaną już tendencją legislacyjną jest przyjęcie przez ustawodawcę modelu zorganizowanego współdziałania właścicieli lokali w spetryfikowanych strukturach organizacyjnych. Do niezbędnego objaśnienia pozostaje zatem kwestia charakteru podmiotowo-prawnego tych jednostek organizacyjnych. Przyda się również przedstawienie ich funkcji i zakresu działania.

Zasadniczo wiadomo, że w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali powstaje *ex lege*, na podstawie art. 6 ustawy o własności lokali[1], wspólnota mieszkaniowa obejmująca ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. W obrębie tej wspólnoty odbywa się, z możliwymi modyfikacjami umownymi[2], zarządzanie nieruchomością wspólną według zasad powołanej ustawy o własności lokali. Odmienności występują jednak w przypadkach odrębnej własności lokali ustanowionej w stosunkach spółdzielczości mieszkaniowej. Tym

[1] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

[2] O szczegółach dalej.

© for this edition by CNS

razem, zasadniczo, nie powstaje wspólnota mieszkaniowa[3], a zarząd nieruchomością wspólną odbywa się w strukturze spółdzielni mieszkaniowej. Wyrażono więc w literaturze trafne spostrzeżenie[4], że *de lege lata* funkcjonują w ustawodawstwie polskim dwa modele ustawowe zarządu nieruchomością wspólną, a mianowicie zarząd według ustawy o własności lokali wykonywany w strukturze wspólnoty mieszkaniowej i zarząd według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych[5] wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową. Uzasadnia to podjęcie w toku niniejszych rozważań konfrontacji między „wspólnotowym" a „spółdzielczym" modelem zarządu nieruchomością wspólną[6]. Wszak przy zbieżnej funkcji mamy do czynienia z wykorzystaniem przez ustawodawcę „usług" różnych jednostek organizacyjnych o zróżnicowanym statusie prawno-podmiotowym.

Wyjściowe kryterium stosowania wspólnotowego lub spółdzielczego zarządu nieruchomością wspólną jest zasadniczo klarowne. Zasadą jest, że w razie ustanowienia odrębnej własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową (art. 6 ustawy o własności lokali). W obrębie tej wspólnoty odbywa się zarządzanie nieruchomością wspólną według zasad określonych w ustawie o własności lokali. Wolno przy tym powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ust. 1). Zwróćmy przy tym uwagę, że nie ma przeszkód prawnych, by zarząd nieruchomością wspólną powierzyć spółdzielni mieszkaniowej. Ustawodawca akcentuje gdzie indziej, że spółdzielnia mieszkaniowa może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości (art. 1 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). We wskazanym przypadku istnieje wspólnota mieszkaniowa i wypełnia ona swoje dalsze funkcje, natomiast powierzony zarząd nieruchomością wspólną wypełnia stanowiąca zewnętrzną jednostkę organizacyjną spółdzielnia mieszkaniowa. W takim układzie obowiązuje zasada, że zarządca wykonuje samodzielnie czynności zwykłego zarządu, natomiast do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali, wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności[7].

Jednocześnie spółdzielczy model zarządzania nieruchomością wspólną funkcjonuje w przypadkach powstania odrębnej własności lokali w stosunkach spółdzielczości mieszkaniowej. Zasadniczo w takich przypadkach nie powstaje

---

[3] O wyjątkach dalej.

[4] Por. R. Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2006, s. 264.

[5] Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).

[6] Nie występują natomiast *de lege lata* w prawie polskim inne jednostki organizacyjne skupiające właścicieli lokali, wykonujące przy tym funkcję zarządu nieruchomością wspólną.

[7] Generalnie bowiem do zarządu powierzonego stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie według zasad ustawy o własności lokali (zob. art. 33).

© for this edition by CNS

wspólnota mieszkaniowa. Według właściwego przepisu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie stosuje się tutaj przepisów o wspólnocie mieszkaniowej i o zebraniu właścicieli (art. 27 ust. 3). Zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność spółdzielni, jest wykonywany przez spółdzielnię[8], chociażby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni (art. 27 ust. 2). Dopuszcza jednak ustawodawca wyjątki. Mianowicie większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (zob. art. 24^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Zasadniczo zaś, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, to po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni (art. 26 ust. 1).

II

Przechodząc do szczegółów, warto rozpocząć dalsze rozważania od bliższego wskazania sytuacji, w których znajduje zastosowanie spółdzielczy model zarządzania nieruchomością wspólną. Nie wystarczy wszak dotychczasowe ogólne stwierdzenie, że mamy z nim do czynienia „w stosunkach spółdzielczości mieszkaniowej". Generalnie zaś pierwszeństwo zainteresowania modelem spółdzielczym wynika z konieczności uzmysłowienia sobie wyjątków od zasady wspólnotowego modelu zarządzania nieruchomościami wspólnymi.

Na początek zaś trzeba jeszcze na razie najogólniej stwierdzić, że spółdzielczy model zarządu nieruchomością wspólną występuje wówczas, gdy ustanowienie odrębnej własności lokali odbyło się według reżimu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych[9] i było dokonywane jako rozporządzenie nieruchomością stanowiącą własność spółdzielni mieszkaniowej. Dodajmy, że niczego nie zmienia wtórny obrót ustanowionym prawem odrębnej własności lokali.

Aktualnie zasadniczo mamy na uwadze ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie swoistej „spółdzielczej umowy deweloperskiej". Mianowicie według obecnych zasad ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu (art. 18 ust. 1 zd. 1). W wykonaniu tej umowy spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu (art. 21 ust. 1). Dodajmy, że ten tryb

[8] Jak zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

[9] A wcześniej według reżimu ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).

© for this edition by CNS

ustanowienia odrębnej własności lokali został zarezerwowany na potrzeby członków spółdzielni[10]. Umowa jest więc zawierana z członkiem spółdzielni[11], a dopiero wtórny obrót może prowadzić do rozbieżności między stosunkiem własności a stosunkiem członkostwa; wtórne nabycie własności lokalu nie wymaga przystąpienia nabywcy do spółdzielni[12].

Trzeba jednak aprobować pogląd[13], że spółdzielnia może także budować lokale w celu ustanowienia odrębnej własności na rzecz innych osób, niebędących jej członkami. Wszak jest przecież generalną zasadą ustrojową spółdzielczości mieszkaniowej, że przedmiotem działalności spółdzielni może być budowanie lub nabywanie budynków w celu najmu lub sprzedaży lokali znajdujących się w tych budynkach (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Zawarcie umowy o budowę lokalu na rzecz kontrahenta niebędącego członkiem spółdzielni powinno nastąpić z zachowaniem zasad umowy deweloperskiej z art. 9 ustawy o własności lokali lub z zachowaniem ogólnych zasad prawa cywilnego[14]. Dodajmy, że również w takich przypadkach nie powstaje wspólnota mieszkaniowa, a zarząd nieruchomością wspólną wykonuje spółdzielnia mieszkaniowa; chyba, że wyodrębniono już wszystkie lokale w danym budynku.

Może także nastąpić ustanowienie odrębnej własności „wolnych lokali" z dotychczasowego zasobu lokali spółdzielczych, bez związku z umową o budowę lokali. Zwróćmy uwagę, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu[15], zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo mają najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu (art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych[16]).

---

[10] Trzeba nadmienić, że ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa (art. 21 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

[11] Por. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 471; R. Dziczek, *op. cit.*, s. 233; K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 300–301.

[12] Por. K. Pietrzykowski, *op. cit.*, s. 301.

[13] Por. R. Dziczek, *op. cit.*, s. 235.

[14] *Ibidem*.

[15] Chyba że według zasad art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osobom bliskim przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

[16] W brzmieniu określonym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873).

© for this edition by CNS

Podobnie w razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia może rozporządzać zwolnionym lokalem przez ustanowienie i przeniesienie na rzecz nabywcy odrębnej własności lokalu[17]. Trzeba zauważyć, że tym razem nie reguluje ustawodawca szczegółowo trybu zawarcia umowy, a jedynie przy innej okazji wspomina, że przysługująca osobie uprawionej[18] wartość rynkowa lokalu nie może by wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu (art. 17^{11} ust. 1 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Trzeba przypomnieć, że według zasad ustrojowych spółdzielnia mieszkaniowa może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali. Możliwa jest więc klasyczna sprzedaż wolnych lokali spółdzielczych połączona z ustanowieniem i przeniesieniem na kupującego odrębnej własności lokali[19].

Wreszcie, w dobie współczesnej, istotnego znaczenia nabierają wszelkie „umowy przekształceniowe", ekspansywnie zakorzenione w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Należy zwrócić uwagę, że na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązania zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności[20] (art. 11 ust. 1). Realizacja tego roszczenia prowadzi do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Również na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni[21], którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć – po dokonaniu niezbędnych spłat – umowę przeniesienia własności lokalu (art. 17^{14} ust. 1).

Wreszcie, na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu, po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużeń z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu (art. 39 ust. 1).

---

[17] Nie można zaś współcześnie, po ostatnich zmianach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustanawiać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

[18] A więc zwracane w związku z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

[19] Zresztą także rozporządzenie zwolnionym lokalem po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest w istocie sprzedażą.

[20] Po dokonaniu wymaganych spłat.

[21] Przysługiwanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu osobie niebędącej członkiem spółdzielni może być wynikiem wtórnego obrotu lub dziedziczenia.

© for this edition by CNS

III

Wyjąwszy stosunki spółdzielczości mieszkaniowej, ustanowienie odrębnej własności lokali powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej obejmującej ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości (art. 6 ustawy o własności lokali). Trzeba zauważyć, że wspólnota mieszkaniowa powstaje tu *ex lege*[22], bez potrzeby podejmowania jakichkolwiek czynności organizacyjnych ze strony właścicieli lokali. Nie potrzeba uchwały o założenie wspólnoty, opracowania statutu (regulaminu) czy dokonania rejestracji. Dodajmy, że w skład wspólnoty mieszkaniowej wchodzą właściciele wyodrębnionych lokali oraz „dotychczasowy właściciel nieruchomości"[23] jako właściciel lokali niewyodrębnionych[24], a sama wspólnota powstaje z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu.

Ze względu na tryb ustanowienia odrębnej własności lokali trzeba przede wszystkim zwrócić uwagę, że wspólnota mieszkaniowa powstaje w razie umownego ustanowienia odrębnej własności lokali. Nie może też budzić wątpliwości, że wspólnota mieszkaniowa powstaje również w razie określonego w ustawie[25] ustanowienia odrębnej własności lokali w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Biorąc pod uwagę wariant trzeci[26], należy potwierdzić pogląd doktryny[27] wykluczający powstanie wspólnoty mieszkaniowej w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu „dla siebie" na mocy jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości. Pomijając dziwną konstrukcję[28] odrębnej własności lokalu ustanowionej „dla siebie", przy pierwotnej „swojej" własności całej nieruchomości, trzeba stwierdzić, że wspólnota mieszkaniowa nie mogłaby tutaj powstać z braku wielości właścicieli lokali.

Trzeba jednak zaoponować przeciwko twierdzeniu, że „także w razie ustanowienia odrębnej własności lokali dla siebie przez współwłaścicieli nie dochodzi

---

[22] Por. G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 71; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2007, s. 135; A. Doliwa, *op. cit.*, s. 628; R. Dziczek, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 67; E. Gniewek, *Wspólnota mieszkaniowa według ustawy o własności lokali*, Rejent 1995, nr 1, s. 35; J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 44–45; J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 249; A. Turlej, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2007, s. 148.

[23] Nie rozwija się tego pojęcia ze względu na ramy pracy.

[24] Możliwe jest bowiem i najczęściej spotykane sukcesywne wyodrębnianie własności poszczególnych lokali.

[25] Zob. art. 7 ust. 1 *in fine* w zw. z art. 11 ustawy o własności lokali.

[26] Określony w art. 7 *in medio* w zw. z art. 10 ustawy o własności lokali.

[27] Por. E. Drozd, *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, Rejent 1995, nr 4, s. 11; J. Pisuliński, *op. cit.*, s. 249; A. Turlej, *op. cit.*, s. 145.

[28] Na co zwracano uwagę w literaturze; por. E. Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, Rejent 1994, nr 12, s. 45; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 160.

© for this edition by CNS

do powstania wspólnoty mieszkaniowej"[29]. Mamy tu do czynienia z czynnością wielu współwłaścicieli, a więc umową[30], a jej skutkiem jest powstanie odrębnej własności kilku lokali[31] na rzecz kilku autonomicznych właścicieli. Z racji tej wielości prawnie wyodrębnionych lokali i wielości właścicieli (już nie współwłaścicieli) lokali powstaje podmiotowo-organizacyjna struktura wspólnoty mieszkaniowej.

Najistotniejszym źródłem powstania odrębnej własności lokali jest umowa, a pośród umów – czynności prawne dokonywane przez właściciela nieruchomości z nabywcą lokalu (zob. art. 8 ust. 3 *in fine* ustawy o własności lokali). Są także umowy zawierane przez współwłaścicieli (art. 8 ust. 3 *in principio*). Bez względu na przyczynę prawną przysporzenia, zawarcie umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a nabywcą lokalu stanowi czynność ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności na nabywcę[32]. Po dokonaniu konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej[33] powstaje odrębna własność lokalu, a w kontekście art. 6 ustawy o własności lokali powstaje wspólnota mieszkaniowa obejmująca ogół właścicieli lokali, które wchodzą w skład określonej nieruchomości.

Trzeba jednak uzmysłowiać sobie różne perturbacje wynikające z dotychczasowego trybu zarządzania własnymi nieruchomościami przez dotychczasowych właścicieli nieruchomości, zbywających obecnie poszczególne lokale ich nabywcom. Z chwilą powstania odrębnej własności lokali autonomiczna sfera zarządzania nieruchomością wspólną[34] przechodzi do kompetencji wspólnoty mieszkaniowej, ponieważ siła ciążenia poprzedniej praktyki, utwierdzonej przewagą dotychczasowego właściciela nieruchomości, bywa duża. Należy pamiętać, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali[35] określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). Tu zaś pojawia się możliwość dyktatu ze strony zbywcy preferującego swój dotychczasowy sposób zarządzania nieruchomością. Dodajmy, że w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy (art. 18 ust. 2). Jednak zmiana ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 3).

---

[29] Tak J. Pisuliński, *op. cit.*, s. 249.

[30] Umowę zniesienia współwłasności.

[31] Przynajmniej dwóch.

[32] W redakcyjnej wersji aktu notarialnego można posłużyć się skróconą wersją oświadczenia o „sprzedaży (darowiźnie itd.) lokalu na odrębną własność" lub jeszcze krócej – wersję oświadczenia o „sprzedaży lokalu".

[33] Zob. art. 7 ust. 2 *in fine* ustawy o własności lokali.

[34] Od tego momentu już wspólna.

[35] Albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego.

© for this edition by CNS

Zauważmy, że najczęściej to „wielcy właściciele" nieruchomości praktykują odpowiadające im ustalenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, dokonując tego wprawdzie umownie, jednak z wykorzystaniem swej przewagi przy ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu. Dotyczy to sprzedaży lokali skarbowych i komunalnych[36], sprzedaży mieszkań z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa[37], sprzedaży mieszkań zakładowych[38], sprzedaży mieszkań wojskowych[39]. Jednak zawsze powstaje wspólnota mieszkaniowa, która wszakże aż do czasu zmiany pierwotnej regulacji umownej[40] jest związana ustalonym sposobem zarządu nieruchomością wspólną.

Wspólnota mieszkaniowa powstaje również w razie ustanowienia odrębnej własności lokali przez dewelopera[41]. Także w tym przypadku jest możliwe określenie w umowie[42] sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

IV

Wyjąwszy więc stosunki spółdzielczości mieszkaniowej, ustanowienie odrębnej własności lokali powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej obejmującej ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Trzeba wspomnieć, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną (art. 6 zd. 2 ustawy o własności lokali). Dodajmy, że za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości (art. 17).

Sporny jest w literaturze podmiotowo-prawny charakter wspólnoty mieszkaniowej. Można wszakże uznać ostatecznie, że wspólnota mieszkaniowa

[36] Według zasad ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) w zw. z ustawą o własności lokali.

[37] Według ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 z późn. zm.) w zw. z ustawą o własności lokali.

[38] Według ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24, z późn. zm.) w zw. z ustawą o własności lokali.

[39] Według ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu sił zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398, z późn. zm.) w zw. z ustawą o własności lokali.

[40] Zmiany dokonywanej na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej notarialnie (art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali).

[41] Na tym tle trzeba zauważyć, że określony w art. 9 ustawy o własności lokali reżim prawny ustawy deweloperskiej służy ochronie kontrahentów dewelopera. Jednak dopuszczalne jest stosowanie w stosunkach pomiędzy budującym przedsiębiorcą (właścicielem nieruchomości) a nabywcami lokali klasycznych umów prawa cywilnego (umowy przedwstępnej, umowy sprzedaży).

[42] W pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu.

© for this edition by CNS

jest „ułomną osobą prawną”[43] w rozumieniu art. 33^1 kodeksu cywilnego; nieposiadającą osobowości prawnej jednostką organizacyjną, której przepisy szczególne przyznają zdolność prawną. Pogląd taki znajduje coraz więcej zwolenników[44], chociaż nie brakuje również oponentów[45]; zdarza się także unikanie problemu[46]. A przeciwstawiając się głosom opozycji[47], trzeba ocenić, że zawarta w art. 6 ustawy o własności lokali kompetencja wspólnoty mieszkaniowej do „nabywania praw i zaciągania zobowiązań” oznacza jej wyposażenie w zdolność prawną[48]. Nie można też powątpiewać, że wspólnota mieszkaniowa posiada własny majątek[49], niezależny od udziału właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej.

Równie istotną kwestią jest ustalenie funkcji i zadań wspólnoty mieszkaniowej. W związku z tym trzeba sobie uświadomić, że instytucja prawna wspólnoty mieszkaniowej została zaprojektowana i zakotwiczona w systemie prawnym dla organizacyjnego zjednoczenia właścicieli lokali niezależnie od istniejącego węzła współwłasności[50] i powierzenia tej jednostce organizacyjnej funkcji zarządzania nieruchomością wspólną[51]. Obserwując występujące odmienności regulacji prawnej, trzeba wyraź-

---

[43] Nieustannie wyznawałem taki pogląd; por. E. Gniewek, *Wspólnota mieszkaniowa*..., s. 38; tenże [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2006, s. 79; tenże, *Subsydiarna odpowiedzialność członków ułamkowych osób prawnych w kodeksie cywilnym i kodeksie spółek handlowych*, [w:] *Kodeks spółek handlowych po pięciu latach*, Wrocław 2006, s. 321–322.

[44] Por. S. Dmowski, [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga I: *Część ogólna*, Warszawa 2004, s. 132; R. Dziczek, *Własność lokali*..., s. 68; J. Ignatowicz, *op. cit*., s. 42; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 148; M. Pazdan, [w:] *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz do artykułów 1–449*[11], red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2005, s. 133; Z. Radwański, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2003, s. 193; M. Szewczyk, *Status materialnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, Radca Prawny 2000, nr 1, s. 31; A. Turlej, *op. cit*., s. 162, A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2001, s. 104, 230. Także J. Frąckowiak, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1: *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2007, s. 1095, jest zwolennikiem tego poglądu; jednak przy posługiwaniu się własnym określeniem „osoby ustawowe”.

[45] Por. P. Bielski, *Zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej – problem modelu regulacji*, Rejent 2007, nr 3, s. 45–47; A. Doliwa, *op. cit.*, s. 630–633; M.J. Naworski, *Status prawny wspólnoty mieszkaniowej*, Monitor Prawniczy 2002, nr 13, s. 596 i n.; M. Nazar, *Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, Rejent 2000, nr 4, s. 138; J. Pisuliński, *op. cit.*, s. 251–257.

[46] Zob. G. Bieniek, Z. Marmaj, *op. cit*.; E. Bończak-Kucharczyk, *op. cit*.

[47] Szczegółową, trafną argumentację zawiera opracowanie J. Frąckowiaka, *Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego*, Kluczbork 2007, s. 100 i n.

[48] A nie tylko w zdolność do czynności prawnych.

[49] Chociażby środki finansowe z opłat na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali).

[50] Ponad istniejącym węzłem współwłasności.

[51] Zapewne ten ograniczony zakres funkcji wspólnoty mieszkaniowej przyczynia się do kwestionowania przez oponentów zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych. Ze swej strony głosiłem niegdyś pogląd o „specjalnej (ograniczonej) zdolności prawnej” wspólnot mieszkaniowych,

© for this edition by CNS

nie odróżnić „małe" oraz „duże wspólnoty mieszkaniowe". Uwagę zwraca przy podobnym formalnie statusie prawnopodmiotowym i podobnych funkcjach odmienna struktura wewnętrzna małych i dużych wspólnot mieszkaniowych oraz odmienne „instrumentarium" stosowane w zarządzaniu nieruchomością wspólną. Ponadto, jak już wspomniano, w dziedzinie owego „instrumentarium" istotne znaczenie może mieć umowna regulacja sposobu zarządzania wspólną nieruchomością.

Dla ścisłości trzeba podkreślić, że ustawodawca nie posługuje się takimi pojęciami. Nie dokonuje zresztą żadnego podmiotowego zróżnicowania w swym definicyjnym przepisie art. 6 ustawy o własności lokali. Dopiero wśród przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną odmiennie reguluje sposób (tryb) zarządzania w zależności od tego, czy w skład nieruchomości wchodzi do siedmiu lokali czy też więcej (art. 19 i następne). Wystarczyło to dla doktrynalnego odróżnienia „małych" oraz „dużych wspólnot mieszkaniowych". Jednak z perspektywy prawnopodmiotowej każda, chociażby najmniejsza wspólnota mieszkaniowa jest traktowana jako jednostka organizacyjna wyposażona w zdolność prawną.

Nie ma jednak wątpliwości, że główną swą uwagę poświęca ustawodawca – poprzez szczególną regulację prawną – dużym wspólnotom mieszkaniowym. Na wstępie, bez względu na to, czy chodzi o dużą czy małą wspólnotę mieszkaniową, daje prymat umownej regulacji sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. Przypomnijmy zatem, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a zwłaszcza mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu (art. 18 ust. 2). Zmiana ustalonego trybu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a).

Jeżeli w umowie nie określono sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną, to ustawa o własności lokali dokonuje swej regulacji prawnej tym razem z odmiennościami dotyczącymi małych i dużych wspólnot mieszkaniowych. Przede wszystkim postanowiono w ustawie, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela nieruchomości, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19). Specjalną zaś, rozbudowaną regulację prawną, poświęcono zarządzaniu nieruchomością wspólną w dużych wspólnotach mieszkaniowych (art. 20 i następne ustawy o własności lokali).

---

zob. E. Gniewek, *Wspólnota mieszkaniowa*..., s. 38–39. Po przemyśleniach wypada wycofać się z tego stanowiska, uwzględniając fakt, że z art. 6 ustawy o własności lokali nie wynika wyraźne ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych.

© for this edition by CNS

Jeśli chodzi o szczegóły dotyczące dużych wspólnot mieszkaniowych, to trzeba zwrócić uwagę, że gdy lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu (art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali). Można ocenić, że powołany zarząd pełni funkcję organu wspólnoty mieszkaniowej[52], a zarazem w sensie funkcjonalnym zarządza nieruchomością wspólną. Trzeba niezwłocznie zauważyć, że nie ma konieczności powołania zarządu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali, jeżeli według zasad art. 18 ustawy dokonano umownego ustalenia sposobu wykonywania zarządu przez powierzenie zarządu wyznaczonej osobie fizycznej lub prawnej[53]. Pamiętamy, iż osoba wykonująca zarząd powierzony spełnia funkcje identyczne jak zarząd wspólnoty mieszkaniowej, wobec czego według generalnej zasady ustawowej w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1 przy braku odmiennych postanowień umowy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy[54] o zarządzie nieruchomością wspólną (zob. art. 33). Jeżeli zaś zarząd wspólnoty mieszkaniowej nie został powołany[55], to każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządu przymusowego przez sąd[56] (art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali). Wówczas sąd określa kompetencje zarządcy.

Trzeba podkreślić, że regulowane ustawą o własności lokali (w art. 20–32a) zasady zarządu nieruchomością wspólną obowiązują w przypadku dużych wspólnot mieszkaniowych, obejmujących więcej niż siedem lokali. Pamiętamy natomiast, że do zarządu nieruchomością wspólną w małych wspólnotach mieszkaniowych mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19).

W dużych wspólnotach mieszkaniowych obowiązuje zasada, że sprawami wspólnoty mieszkaniowej kieruje zarząd wspólnoty. On również reprezentuje wspólnotę na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 24 ust.1 ustawy o własności lokali). Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd[57] samodzielnie (art. 22 ust. 1). Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności

---

[52] Por. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*..., s. 163; J. Ignatowicz, *Komentarz*..., s. 81; A. Turlej, *op. cit*., s. 346.

[53] Por. E. Bończak-Kucharczyk, *op. cit*., s. 177; A. Turlej, *op. cit.*, s. 348–249.

[54] Wszystkie przepisy, a więc przepisy art. 21–32a.

[55] Ani nie dokonano powierzenia zarządu nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej.

[56] Można pominąć wariant dotyczący naruszenia zasad prawidłowej gospodarki przez powołany zarząd.

[57] Podobnie osoba sprawująca zarząd powierzony (art. 22 ust. 1 w zw. z art. 33 ustawy o własności lokali).

© for this edition by CNS

przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2). Ustawodawca przykładowo, aczkolwiek obszernie określa katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu[58] (art. 22 ust. 3).

Trzeba również zauważyć, że uchwały zapadają większością głosów[59] właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 *in principio* ustawy o własności lokali), mogą zaś być podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd (art. 23 ust. 1). Dodajmy jednak[60], że w określonych warunkach dopuszcza ustawodawca – łamiąc zasady kodeksu cywilnego[61] i ustawy o własności lokali – możliwość rezygnacji z metody liczenia większości głosów według wielkości udziałów we współwłasności i zastosowania przeciwnej reguły, że na każdego właściciela przypada jeden głos (zob. art. 23 ust. 2 *in fine* i art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali).

Zarząd nieruchomością wspólną w dużych wspólnotach mieszkaniowych odbywa się przy wykorzystaniu złożonej struktury organizacyjno-podmiotowej wspólnoty mieszkaniowej z jej organem wykonawczym (zarządem) i zebraniem właścicieli lokali. Można zresztą stwierdzić, że instytucję wspólnoty mieszkaniowej powołano i wyposażono w zdolność prawną i zdolność sądową do zorganizowania zarządu nieruchomością wspólną. Zauważmy jednak, że wspólnota mieszkaniowa jest „ułomną osobą prawną" i działa na wzór korporacyjnych osób prawnych. Stąd więc w przepisach o zarządzie nieruchomością wspólną częstokroć mowa nie tyle o zarządzie rzeczą wspólną, ile raczej o prowadzeniu spraw wspólnoty; niewątpliwie jednak prowadzenie spraw wspólnoty obejmuje zarządzanie nieruchomością wspólną.

V

Inaczej kształtują się zasady zarządu nieruchomością wspólną w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali w stosunkach spółdzielczości mieszkaniowej. W nawiązaniu do odrębnej, szczególnej regulacji prawnej trafnie podkreśla się w literaturze, że tym razem nie powstaje wspólnota mieszkaniowa[62]. Ustawodawca dokonuje wyraźnego rozgraniczenia reżimu prawnego ustawy o własności

[58] Można pominąć wątpliwości dotyczące poprawności tego katalogu wraz ze słusznym stwierdzeniem, że wiele wymienionych tam czynności nie dotyczy zarządu nieruchomością wspólną; w szczegółach zob. J. Pisuliński, *op. cit*., s. 283–285; także J. Frąckowiak, *Charakter prawny*...

[59] Tu zatem występuje istotna różnica w stosunku do regulacji kodeksowej, wymagającej dla dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zgody wszystkich współwłaścicieli (zob. art. 199 k.c.).

[60] Nie wchodząc w szczegóły.

[61] Zob. art. 204 Kodeksu cywilnego.

[62] Por. A. Doliwa, *op. cit*., s. 490; J. Pietrzykowski, *op. cit.*, s. 318; J. Pisuliński, *op. cit*., s. 249; A. Turlej, *op. cit*., s. 149.

© for this edition by CNS

lokali i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przyjmuje zaś na tym tle zasadę, że w stosunkach spółdzielczości mieszkaniowej nie stosuje się przepisów o wspólnotach mieszkaniowych z ustawy o własności lokali[63].

Trzeba zauważyć, że jedynie w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do odrębnej własności lokali ustanowionej przez spółdzielnię mieszkaniową stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali (art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). W związku z tym trzeba podkreślić, że według kolejnego postanowienia ustawodawcy zarząd nieruchomościami stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, chociażby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni (art. 27 ust. 2). Jednocześnie zauważmy też, że przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się (art. 27 ust. 3).

Trzeba stwierdzić, że najistotniejsze znaczenie „ustrojowe" ma postanowienie, według którego w stosunkach spółdzielczości mieszkaniowej nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali dotyczących wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli. Oznacza to, że pomimo występowania odrębnej własności lokali nie powstaje wspólnota mieszkaniowa, która rządziłaby się zasadami określonymi w ustawie o własności lokali. Bez wątpienia również tutaj z ustanowieniem własności lokalu (lokali) wiąże się ich prawne wyodrębnienie i równoczesne powstanie współwłasności nieruchomości wspólnej[64], jednakże zaniechał ustawodawca dostosowanie się do zasadniczego wspólnotowego modelu zarządzania nieruchomością wspólną i przyjął model spółdzielczy.

Postanowiono mianowicie, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony. Nie ma tu umowy powierzenia zarządu spółdzielni mieszkaniowej[65]. Trafnie zatem zwrócono uwagę w literaturze, że jest to zarząd nazwany powierzonym, jednak powstający *ex lege*[66], a mianowicie *ex lege* powierzony spółdzielni mieszkaniowej. Zdecydował się tu ustawodawca na spółdzielczy model zarządzania nieruchomością wspólną z tej zapewne przyczyny, że mamy tu już do czynienia z gotową strukturą osoby prawnej funkcjonującej na rynku inwestycji mieszkaniowych, a przy tym przygotowanej do zarządzania nieruchomościami. W dodatku właściciele lokali przeważnie związani są ze spółdzielnią węzłem członkostwa.

Powierzenie spółdzielni zarządu nieruchomością wspólną musiało oznaczać zerwanie z konstytuowaniem wspólnoty mieszkaniowej[67], zaniechaniem powoła-

---

[63] Z wyjątkami, o których dalej.

[64] Z udziałem w tej współwłasności spółdzielni mieszkaniowej dopóki nie zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali.

[65] A pod rządem art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali powierzenie zarządu następuje w trybie umownym.

[66] Por. A. Turlej, *op. cit.*, s. 149.

[67] Nie należało bowiem dublować struktur podmiotowych o podobnej funkcji.

© for this edition by CNS

nia jej zarządu i wykluczeniem funkcjonowania zebrania właścicieli. Powierzony zarząd odbywa się zaś w strukturach spółdzielni mieszkaniowej według zasad Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu każdej spółdzielni. Dodajmy, że według zasad przyjętych w Prawie spółdzielczym i statucie spółdzielni następuje rozdzielenie kompetencji między poszczególne organy spółdzielni[68] i musi to starczyć również do określenia kompetencji właściwych organów w zakresie powierzonego spółdzielniom zarządu nieruchomościami wspólnymi. Trzeba stwierdzić, że zasadniczo funkcję zarządzania nieruchomościami wspólnymi pełni zarząd spółdzielni, natomiast ograniczona jest rola walnego zgromadzenia[69], a rada nadzorcza wypełnia swe zadania kontrolne.

Mimo to w dwóch wyjątkowych sytuacjach możliwe jest *de lege lata* powstanie wspólnoty mieszkaniowej, chociaż ustanowienia odrębnej własności dokonywała spółdzielnia mieszkaniowa. Trzeba zwrócić uwagę, że jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, to po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni (art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych[70]). Ten wyjątek jest poważnie uzasadniony, ponieważ dotyczy sytuacji, w której spółdzielnia przestała być współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, albowiem wyodrębniono już wszystkie lokale w danej nieruchomości[71]. Rozsądny jest również ten fragment rozwiązania legislacyjnego, w którym postanowiono, że przyjęta zmiana reżimu prawnego następuje tu, chociażby niektórzy (albo wszyscy) właściciele lokali pozostawali nadal członkami spółdzielni[72]. Zwróćmy uwagę na pewne konsekwencje ustawodawcy z jednej strony przyjmującego, że zarząd sprawowany przez spółdzielnię mieszkaniową jest niezależny od członkostwa właścicieli lokali w spółdzielni (art. 27 ust. 2), z drugiej zaś dopuszczającego zarząd wykonywany przez wspólnotę mieszkaniową pomimo członkostwa właścicieli lokali w spółdzielni.

W cytowanym przepisie ustawodawca postanowił, że w określonej jego normą hipotezie „stosuje się przepisy ustawy o własności lokali". Znajdują tu zatem automatycznie zastosowanie wszelkie przepisy ustawy o własności lokali,

[68] A więc zarząd, radę nadzorczą i walne zgromadzenie członków spółdzielni.

[69] Zwłaszcza w porównaniu z kompetencjami zebrania właścicieli lokali w przypadku wspólnotowego modelu zarządzania nieruchomością wspólną.

[70] W brzmieniu zmienionym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873).

[71] Teoretycznie może ona jeszcze być współwłaścicielem, gdy ustanowiła odrębną własność niektórych lokali „dla siebie" w trybie art. 10 ustawy o własności lokali. Można jednak powątpiewać, czy będzie to zgodne z przyjętymi w statucie zadaniami spółdzielni, może poza wyjątkiem dotyczącym lokalu przeznaczonego na siedzibę spółdzielni, a niekiedy także innych lokali użytkowych.

[72] Przed najnowszą zmianą ustawy przyjmowano, że przejście na reżim prawny ustawy o własności lokali mogło nastąpić dopiero po ustaniu członkostwa w spółdzielni ostatniego właściciela lokalu.

© for this edition by CNS

a zwłaszcza przepisy o wspólnocie mieszkaniowej i wykonywaniu zarządu nieruchomością wspólną z uwzględnieniem kompetencji zarządu wspólnoty i zebrania właścicieli. Oczywiście właściciele lokali powinni powołać zarząd wspólnoty. Nie ma jednak przeszkód, by w trybie umownym na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali powierzyli zarząd nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej, w tym np. spółdzielni mieszkaniowej[73].

W drugim przypadku postanowił ustawodawca, że większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjął uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24^1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Jak widać, tym razem mamy do czynienia ze specyficzną sytuację, w której niektóre lokale pozostają nadal niewyodrębnione, stanowiąc własność spółdzielni[74] i przedmiot spółdzielczego prawa do lokalu[75] innych osób, Może to budzić zastrzeżenia dotyczące dyktatu ze strony właścicieli lokali łagodzone nieco odrębnym postanowieniem ustawodawcy, że podjęta uchwała nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali (art. 14^1 ust. 2). Wbrew natomiast krytyce literatury[76] nie powinno budzić zastrzeżeń przyjęcie zasady, że stosowną uchwałę podejmuje się większością głosów obliczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Nie stanowi dostatecznego argumentu dla opozycji to, że wspólnota mieszkaniowa ma dopiero powstać[77], a dotychczas istnieje spółdzielnia mieszkaniowa. Nie można bowiem zapominać, że w każdym przypadku[78] odrębnej własności lokali występuje współwłasność[79] nieruchomości wspólnej, także w stosunkach spółdzielczości mieszkaniowej (zob. art. 27 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali). W związku z tym trzeba zauważyć, że przecież już kodeksową zasadą jest obliczanie większości współwłaścicieli według wielkości udziałów (zob. art. 204 k.c.).

W komentowanej sytuacji właściciele lokali podejmują uchwałę, że „w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali". Oznacza to utworzenie wspólnoty mieszkaniowej i zniesienie zarządu nieruchomością wspólną wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową[80]. Zauważmy zatem, że tym razem wspól-

---

[73] Własnej, macierzystej spółdzielni mieszkaniowej.

[74] Jako dotychczasowego właściciela nieruchomości w rozumieniu ustawy o własności lokali.

[75] Lokatorskiego lub własnościowego.

[76] Por. J. Pietrzykowski, *op. cit*., s. 314.

[77] *Ibidem*.

[78] W każdym wariancie.

[79] Przymusowa.

[80] Por. A. Doliwa, *op. cit*., s. 477; R. Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe*..., s. 257; J. Pietrzykowski, *op. cit*., s. 314.

© for this edition by CNS

nota mieszkaniowa powstaje na mocy czynności prawnej (uchwały) właścicieli lokali. Powstała w ten sposób wspólnota w swym składzie osobowym obejmuje właścicieli wyodrębnionych lokali i spółdzielnię mieszkaniową[81], której jako dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują lokale niewyodrębnione. Teoretycznie biorąc nie zmienia się[82] sytuacja prawna członków spółdzielni mieszkaniowej[83], którym przysługują spółdzielcze prawa do niewyodrębnionych lokali. Przypomnijmy, że według odrębnego podkreślenia ustawodawcy uchwała podjęta przez właścicieli lokali nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali. Jednak słabnie siła ich uprawnień korporacyjnych w spółdzielni, ponieważ sama spółdzielnia, stając się członkiem wspólnoty mieszkaniowej, podlega odrębnemu reżimowi ustawy o własności lokali.

Podjęcie przez większość właścicieli lokali stosownej uchwały, określonej normą art. 14^1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powoduje przejście na wspólnotowy model zarządzania nieruchomością wspólną. Wspólnota powołuje swój zarząd, on zaś prowadzi sprawy wspólnoty i reprezentuje ją przy dokonywaniu czynności prawnych. Możliwe jest także powierzenie zarządu w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali osobie fizycznej i prawnej[84]. Jak zawsze w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu decydujący głos należy do właścicieli lokali podejmujących niezbędne uchwały na zebraniu właścicieli (lub w trybie indywidualnego zbierania głosów).

VI

W podsumowaniu trzeba przypomnieć, że *de lege lata* w polskim systemie prawnym funkcjonuje jako zasadniczy „wspólnotowy model" zarządu nieruchomością wspólną, a w ograniczonym zakresie „model spółdzielczy". Zarząd wykonywany przez spółdzielnię występuje w stosunkach spółdzielczości mieszkaniowej[85], gdy ustanowienia odrębnej własności lokali dokonywała spółdzielnia, rozporządzając nieruchomością spółdzielczą. W innych przypadkach zarząd nieruchomością wspólną jest wykonywany w ramach wspólnoty mieszkaniowej. Nie przyjął zaś ustawodawca innych form organizacyjnych do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną[86], chociażby formy spółki łączącej właścicieli lokali. Jednocześnie nie poprzestał na akceptacji niewystarczających kodeksowych

[81] Por. R. Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe*..., s. 257; J. Pietrzykowski, *op. cit*., s. 314.

[82] Jak odkreśla J. Pietrzykowski, *op. cit*., s. 314.

[83] A w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – także osób niebędących członkami spółdzielni.

[84] Można wszelako powątpiewać, by właściciele lokali sięgali do możliwości powierzenia zarządu nieruchomością wspólną spółdzielni mieszkaniowej, „od której się oderwali".

[85] Poza omówionymi wyjątkami.

[86] Co nie stoi na przeszkodzie umownemu powierzeniu zarządu innej osobie prawnej.

© for this edition by CNS

zasad wykonywania zarządu przez współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, określonych w art. 199–205 kodeksu cywilnego. Nie przyjął też ustawodawca, poza przypadkiem spółdzielczości mieszkaniowej, wariantu wykonywania zarządu przez dotychczasowego właściciela nieruchomości[87].

W przyjętym zasadniczym modelu mamy więc do czynienia z powołaniem specjalnej jednostki organizacyjnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa, wraz z wyposażeniem jej w kompetencję do zarządzania nieruchomością wspólną. Stworzono więc dla określonej funkcji odpowiednią, nową, nieznaną w dotychczasowym ustawodawstwie strukturę podmiotowo-organizacyjną jednoczącą właścicieli lokali. Jednocześnie wyposażono taką wspólnotę w zdolność prawną i zdolność sądową. Nie ma powodu, by oponować przeciwko takiemu zabiegowi legislacyjnemu. Jednocześnie trzeba się zgodzić, że wspólnota mieszkaniowa jest w istocie „ułomną osobą prawną", w rozumieniu art. 33^1 k.c. nieposiadającą osobowości prawnej jednostką organizacyjną, której przepisy szczególne przyznają zdolność prawną. Zważywszy zaś na ograniczoną funkcję wspólnot mieszkaniowych[88], nie ma szczególnych powodów do forsowania postulatu wyposażenia wspólnot mieszkaniowych w przymiot osobowości prawnej.

---

[87] Nie ma jednak przeszkód do umownego powierzenia mu zarządu nieruchomością obecnie już wspólną.

[88] Ograniczoną do zarządzania nieruchomościami wspólnymi.

© for this edition by CNS