

WŁASNOŚĆ LOKALI

Komentarz

Wzory pozwów
i wniosków sądowych

Roman Dziczek

KOMENTARZE

WYDANIE

8

WŁASNOŚĆ LOKALI

Komentarz

Wzory pozwów
i wniosków sądowych

Roman Dziczek

KOMENTARZE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

WYDANIE

8

Stan prawny na 30 kwietnia 2021 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Livia Śpiewak

Opracowanie redakcyjne
Violet Design Wioletta Kowalska

Projekt okładek serii
Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2021

ISBN 978-83-8223-908-9
8. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wprowadzenie	13

Część pierwsza Komentarz

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali	39
---	----

Rozdział 1

Przepisy ogólne	41
Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]	41
Art. 1a. [Prawa współwłaściciela w częściach ułamkowych]	59
Art. 2. [Samodzielny lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu]	61
Art. 3. [Odrębna własność lokalu, nieruchomości wspólna, udziały]	80
Art. 3a. [Zasady oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu]	100
Art. 4. [Prawa dotychczasowego właściciela, wieczyste użytkowanie]	108
Art. 5. [Podział nieruchomości wspólnej]	114
Art. 6. [Wspólnota mieszkaniowa]	121

Rozdział 2

Ustanowienie własności lokalu	133
Art. 7. [Akty ustanawiające odrębną własność]	133
Art. 8. [Umowa o ustanowieniu własności lokalu]	154
Art. 9. [Umowa z przedsiębiorcą. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu]	157
Art. 10. [Oświadczenie woli dotychczasowego właściciela]	172
Art. 11. [Sądowe zniesienie współwłasności]	175

Rozdział 3

Prawa i obowiązki właścicieli lokali	185
Art. 12. [Nieruchomość wspólna – korzystanie, przychody, wydatki, różnicowanie obciążeń]	185
Art. 13. [Obowiązki właściciela lokalu]	199
Art. 14. [Koszty zarządu nieruchomością wspólną]	215
Art. 15. [Opłaty właścicieli – wymagalność, dochodzenie]	221
Art. 16. [Przymusowa sprzedaż lokalu]	226
Art. 17. [Zobowiązania wspólnoty, zobowiązania właścicieli]	236

Rozdział 4

Zarząd nieruchomością wspólną	242
Art. 18. [Zarząd umowny; przegląd modeli zarządzania]	242
Art. 19. [Ustawowy zarząd małą wspólnotą mieszkaniową]	266
Art. 20. [Ustawowy zarząd dużą wspólnotą mieszkaniową]	275
Art. 21. [Reprezentacja i administrowanie wspólnotą mieszkaniową]	284
Art. 22. [Zwykły zarząd i czynności przekraczające jego zakres]	299
Art. 23. [Podejmowanie uchwał przez właścicieli lokali]	321
Art. 24. [Brak uchwał – rozstrzyganie przez sąd]	334
Art. 25. [Zaskarżanie uchwał]	337
Art. 26. [Zarządca przymusowy]	360
Art. 27. [Prawo właściciela do współzarządzania]	365
Art. 28. [Wynagrodzenie zarządu i zarządcy]	367
Art. 29. [Obowiązki zarządu i zarządcy; kontrola właścicieli]	368
Art. 30. [Doroczne zebranie właścicieli]	373
Art. 31. [Nadzwyczajne zebranie właścicieli]	376

Art. 32. [Zwoływanie zebrań; porządek obrad]	378
Art. 32a. [Roszczenia do przyległego gruntu]	380
Art. 33. [Zarząd umowny – odesłania]	382

Rozdział 5

Zmiany w przepisach obowiązujących,

przepisy przejściowe i końcowe	385
Art. 34. [Zmiany w Kodeksie cywilnym]	385
Art. 35. [Zmiany w przepisach wprowadzających Kodeks cywilny]	386
Art. 36. [Zmiany w ustawie – Prawo lokalowe]	387
Art. 37. [Zmiany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece]	388
Art. 38. [Zmiany w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości]	388
Art. 39. [Przepisy wykonawcze]	388
Art. 40. [Obowiązki dotychczasowych zarządców]	389
Art. 41. [Wejście w życie ustawy]	390

Część druga

Wzory pozwów i wniosków sądowych

Wzór nr 1. Pozew o zobowiązanie przedsiębiorcy do ustanowienia odrębnej własności lokalu	393
Wzór nr 2. Wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie własności lokali	402
Wzór nr 3. Pozew o zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do przeniesienia własności lokalu	408
Wzór nr 4. Wniosek o zezwolenie (powierzenie) nabywcy dokończenia budowy lokalu w zastępstwie przedsiębiorcy (art. 9 ust. 3 u.w.l.)	415
Wzór nr 5. Pozew o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej	421
Wzór nr 6. Wniosek (zarządu/zarządcy) o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd	430
Wzór nr 7. Wniosek właściciela lokalu o wyrażenie zgody na podział (połączenie) lokalu	435
Wzór nr 8. Wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego	440
Wzór nr 9. Pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego	445

Część trzecia
Akty prawne

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych	451
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami	478
Skorowidz	503

WPROWADZENIE

- I. Ósme wydanie komentarza do ustawy o własności lokali uwzględnia aktualny stan prawny i najnowsze orzecznictwo sądowe. W szczególności uwzględnia ono najnowsze zmiany dokonane ustawą z 13.06.2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1309), które weszły w życie 15.08.2019 r. w części dotyczącej zmodyfikowanych zasad warunkujących możliwość wyodrębniania samodzielnych lokali (zmieniony ust. 1a w art. 2 u.w.l.), oraz te, które weszły w życie od 1.01.2020 r., a które poszerzyły zastosowanie ustawowego reżimu zarządzania właściwego dla dużych wspólnot mieszkaniowych w stosunku do nieruchomości, które obejmują co najmniej cztery samodzielne lokale wyodrębnione oraz niewyodrębnione. Tym samym poszerzono sprofesjonalizowany model zarządzania wynikający z ustawy o własności lokali, pozostawiając poza nim jedynie dwu- i trzylokalowe wspólnoty mieszkaniowe, a także te, w których zastosowano umowne reguły zarządzania, po myśli art. 18 ust. 1 u.w.l. Niniejsze wydanie uwzględnia także zmiany wprowadzone w okresie pandemii COVID-19, a dotyczące sposobu (formy) obradowania zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Owe zmiany wraz z tymi z 2018 r. (dotyczącymi art. 2), które weszły w życie 23.08.2018 r., i wcześniejszymi, które weszły w życie 29.08.2015 r. i uregulowały ciągnący się od wielu lat i podnoszony przez właścicieli miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych problem pomijania ich głosów w procedurze podejmowania uchwał, dopełniły reguły wyodrębniania lokali i zarządzania nimi w sposób optymalny.

W art. 1a u.w.l. wprowadzono uniwersalne rozwiązanie, które za właściciela lokalu – w rozumieniu komentowanej ustawy – uważa także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych. Ma to ten skutek, że każdy współwłaściciel lokalu w częściach ułamkowych – zarówno wyodrębnionego, jak i niewyodrębnionego (por. art. 4 ust. 1 u.w.l.) – może głosować samodzielnie swoim udziałem, którego wagę ustala się w ten sposób, że udział w nieruchomości wspólnej takiego współwłaściciela odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal (art. 3 ust. 3a u.w.l.).

Rygorystyczne warunki wyodrębniania lokali opisane w art. 2 ust. 1a–1c u.w.l. zostały objęte kontrolą starosty, który bada je przy wydawaniu zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 (por. art. 2 ust. 3 u.w.l. w brzmieniu od 23.08.2018 r.). Odpowiednio, przy sądowym znoszeniu współwłasności, o którym mowa w art. 11 u.w.l., obowiązki te spadają na sąd cywilny.

W różnych miejscach, w szczególności przy wykładni art. 3–4, a także art. 21–22 u.w.l., omówiono wpływ ustawy z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2020 r. poz. 2040). Ustawa ta, o fundamentalnym znaczeniu gospodarczo-społecznym, z jednej strony zlikwidowała w spektrum prawa mieszkaniowego pozostałości postkomunizmu, z drugiej zaś podniosła standard ochrony własności, w szczególności odrębnej własności lokali, do wymagań Konstytucji z 1997 r.

W komentarzu do przepisów art. 3, 6, 17 i 18 u.w.l. szczegółowo omówiono, odmienne w stosunku do unormowań wynikających z ustawy o własności lokali, regulacje art. 4–6 oraz 18–27 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.), które modyfikują prawne aspekty powstawania odrębnej własności lokali (budowy lokali) oraz zarządzania lokalami po ich wyodrębnieniu do czasu przejścia z mocy ustawy lub umowy (uchwały) do reżimu zarządzania wynikającego z niniejszej ustawy. Tym samym Czytelnik będzie miał ogłąd niejako równoległego świata odrębnej własności lokali, powstającego w procesie

przewłaszczenia dotychczasowych lokatorskich i własnościowych praw do lokali oraz w procesie budowy lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe. Uwzględniono przy tym zmiany wprowadzone ustawą z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. poz. 1596).

Komentarz przywołuje szeroko, ale z krytycznymi uwagami i omówieniem, orzecznictwo Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz sądów apelacyjnych i wojewódzkich sądów administracyjnych, ze wskazaniem, które interpretacje (tendencje w orzecznictwie) ulegają utrwaleniu, modyfikacji lub rozwinięciu, a które utraciły swój walor właściwej wykładni wobec zmian ustawowych; wreszcie, gdzie nadal pozostają otwarte obszary poszukiwań dla praktyki i orzecznictwa.

We wzorach pozwów i wniosków sądowych oraz w uwagach zamieszczonych po każdym z nich przywołano m.in. najnowsze orzecznictwo sądowe oraz wskazano kwestie materialnoprawne i procesowe związane z daną sankcją sądową. W zakresie procesowym uwzględniono fundamentalne zmiany w Kodeksie postępowania cywilnego wprowadzone ustawą z 4.07.2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1469), które w zasadniczej swej części weszły w życie z dniem 7.11.2019 r.

Otoczenie faktyczne przykładowych sporów przedstawia szersze tło, w jakim dochodzi do ochrony prawnej (sądowej) w związku z określonym konfliktem, niewykonywaniem obowiązku przez zobowiązanego lub roszczeniem uprawnionego.

- II. Ostatnie lata ubiegłego wieku oraz 20-letni okres XXI w. przyniosły intensywny wzrost liczby lokali o statusie odrębnej własności, do czego przyczynili się przede wszystkim deweloperzy prywatni, spółdzielnie mieszkaniowe, a także jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa i zakłady pracy, dokonując przewłaszczenia lokali na rzecz dotychczasowych najemców i innych uprawnionych osób. Ostatnią dużą falę przewłaszczeń na prawach odrębnej własności przyniosła ustawa z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz

CZĘŚĆ PIERWSZA
Komentarz

USTAWA

z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali

(tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910; zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 11)

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]

1. Ustawa określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.

2. W zakresie nieuregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

1. Odrębna własność lokalu jest szczególnym rodzajem własności nieruchomości (por. art. 46 § 1 k.c.). W warunkach powrotu po latach komunizmu do gospodarki rynkowej i porządkowania (dostosowywania) unormowań prawa cywilnego do nowych realiów doczekała się w niniejszej ustawie całościowej (z zastrzeżeniem uwagi 2 do omawianego artykułu) regulacji wszystkich aspektów właściwych dla tej własności, które odróżniają ją od kodeksowych uregulowań dotyczących własności i stanowią o jej odrębności. Stanowi twórcze rozwinięcie i nowoczesne wkomponowanie w regulację kodeksową rozporządzenia Prezydenta RP z 24.10.1934 r. o własności lokali, które zostało uchylone z dniem 1.01.1965 r. wraz z wejściem w życie Kodeksu cywilnego.

Wymagania, jakie musi spełniać lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, aby możliwe było jego wyodrębnienie, czyli ustanowienie własności lokalu jako oddzielnego przedmiotu własności, określa art. 2 u.w.l.

Artykuł ten wraz z art. 3 u.w.l., wprowadzającym pojęcie nieruchomości wspólnej i wiążącym powstanie i trwanie własności lokalu z udziałem w nieruchomości wspólnej, konstruuje prawnorzeczowe cechy tej własności. W art. 4 u.w.l. dotychczasowego właściciela lokali niewyodrębnionych wyposażono w prawa przysługujące właścicielowi lokalu wyodrębnionego. Z kolei w dodanym od 29.08.2015 r. art. 1a u.w.l. zrównano prawa współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych z prawami właściciela lokalu, z zastrzeżeniem art. 16 u.w.l.

Artykuł 6 u.w.l. wprowadził pojęcie wspólnoty mieszkaniowej, obejmującej ogół właścicieli lokali (wyodrębnionych i niewyodrębnionych), i wyposażył ją w określone prawa i obowiązki, zapewniające możliwość funkcjonowania w obrocie cywilnym. Regulację tę uzupełnia art. 17 u.w.l. W art. 7–11 u.w.l. unormowano sposoby ustanowienia odrębnej własności lokalu, a w art. 12–16 u.w.l. określono podstawowe prawa i obowiązki właściciela lokalu i wspólnoty mieszkaniowej. Zasady zarządu nieruchomością wspólną są zamieszczone w art. 18 i n. u.w.l.

2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła wiele zmian do regulacji odnoszącej się do odrębnej własności lokali powstających na zasadach przewidzianych w ustawie o własności lokali. Odrębna własność lokali może powstać w wykonaniu umowy o budowę lokalu (art. 18 u.s.m.). Umowa taka, zawarta między członkiem a spółdzielnią w formie pisemnej pod rygorem nieważności, skutkuje powstaniem „ekspektatywy odrębnej własności lokalu” jako prawa zbywalnego (wraz z wkładem budowlanym lub jego częścią). Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić nie tylko po jego wybudowaniu i (gdym wymagają tego odrębne przepisy) uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, lecz także wtedy, gdy „ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu” (art. 21 ust. 1 *in fine* u.s.m.). Prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz zarządzanie nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność spółdzielni i jej członków (lub osób niebędących członkami), są wykonywane przez spółdzielnię na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ale z także z odpowiednim zastosowaniem ustawy o własności lokali (por. art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m.), Prawa spółdzielczego i statutu spółdzielni. Przepisów ustawy o własności lokali

dotyczących wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli nie stosuje się do nieruchomości wspólnych zarządzanych w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a znajdzie do nich zastosowanie model uzyskiwania odpowiedniej większości (art. 23 u.w.l.) oraz odpowiednie rozróżnienie czynności zwykłego zarządu i przekraczających ten zarząd (art. 22 u.w.l.) – zob. art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m. w brzmieniu od 9.09.2017 r.

Wyjście spod obligatoryjnego zarządu spółdzielni następuje w dwóch wypadkach:

- 1) jeżeli w określonym budynku lub budynkach została wyodrębniona własność wszystkich lokali; po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali (art. 26 ust. 1 u.s.m.), ale z zastrzeżeniem możliwości powrotu do autonomicznego zarządzania spółdzielczego w przypadku powzięcia stosownej uchwały w tym przedmiocie, w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu w danej nieruchomości (por. art. 26 ust. 2 u.s.m.), oraz
- 2) jeżeli większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24¹ u.s.m.). Szczególnym przypadkiem uchwały, o której mowa w art. 24¹ u.s.m., jest umowa określona w art. 18 ust. 1 u.w.l. Zob. uzasadnienie uchwały SN z 26.11.2008 r., III CZP 100/08, OSNC 2009/10, poz. 140.

Dopiero w tym momencie ogół właścicieli tworzy wspólnotę właścicieli, która – jeżeli nie umówiono się inaczej – podlega ustawowym regułom zarządzania określonym w art. 20 i n. u.w.l. (w tzw. większych wspólnotach mieszkaniowych) lub w Kodeksie cywilnym i Kodeksie postępowania cywilnego (we wspólnotach mieszkaniowych składających się z nie więcej niż trzech lokali).

3. W zakresie nieuregulowanym w omawianej ustawie do własności lokali znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące własności nieruchomości, zwłaszcza art. 140 i 144 k.c., określające treść prawa własności (prawo korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz

prawo rozporządzania lokalem) oraz jego granice, a także dotyczące jego ochrony (art. 222–223 k.c.) i roszczeń uzupełniających (art. 224–230 k.c.). W zakresie rozporządzania, a przede wszystkim umów sprzedaży, zamiany, darowizny i innych zobowiązujących do przeniesienia własności, stosuje się art. 155–158 k.c. Zgodnie z art. 158 k.c. umowa taka musi być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności (*ad solemnitatem*), a skutek rozporządzający prawem do prawnie wyodrębnionego lokalu następuje w dacie umowy. Wpis konstytutywny dotyczy jedynie umów przenoszących (i ustanawiających) odrębną własność lokalu wcześniej niewyodrębnionego (por. art. 7 ust. 2 u.w.l.).

Właściciel, który zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez niewłaściwe zachowanie czyni korzyskanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, może zostać pozbawiony swej własności w trybie sądowego powództwa, wytoczonego przez wspólnotę mieszkaniową, o nakazanie sprzedaży lokalu, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości (art. 16 ust. 1 u.w.l.).

Przepisy dotyczące współwłasności (art. 195–212 oraz 220 i 221 k.c.) stosuje się również do odrębnej własności lokalu, jeżeli pozostaje ona we współwłasności ułamkowej (małżonków, spadkobierców, innych osób). W przypadku gdy prawo to należy do małżonków na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej (wspólności ustawowej), wówczas znajdują zastosowanie przepisy art. 35 i n. k.r.o.

Ustawa nie określa sposobu reprezentacji współwłaścicieli lokalu na zebraniu właścicieli lokali, w szczególności przy podejmowaniu uchwał w sprawach przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną, o których mowa w art. 22 ust. 3 u.w.l. Znajdzie zatem zastosowanie art. 98 k.c. Przepis ten różnicuje czynności ze względu na to, czy są to czynności zwykłego zarządu, czy przekraczające zwykły zarząd.

O tym, czy uchwała wspólnoty stanowi czynność zwykłego zarządu, czy przekracza zakres zwykłego zarządu, decyduje przedmiot uchwały, a nie

sam akt głosowania. Pełnomocnictwo do czynności przekraczających zwykły zarząd powinno być pełnomocnictwem rodzajowym, dla którego wymagana jest forma pisemna *ad probationem*.

Począwszy od 29.08.2015 r. współwłaściciele w częściach ułamkowych mogą głosować samodzielnie mocą swego udziału (zob. art. 1a i 3 ust. 3a u.w.l.).

Do uchwał zapadających przed tą datą obowiązywała zasada, że jeżeli uchwała dotyczyła kwestii przekraczających zakres zwykłego zarządu, do głosowania nad nią należało stosować zasady przewidziane w art. 199 k.c., a więc konieczna była jednomyślność wszystkich współwłaścicieli. Natomiast jeżeli uchwała dotyczyła czynności zwykłego zarządu, do jej podjęcia wystarczyła, zgodnie z art. 201 k.c., zgoda większości współwłaścicieli, a więc głosowanie za jej podjęciem przez większość bezwzględną współwłaścicieli. Por. wyrok SN z 17.06.2015 r., I CSK 355/14, LEX nr 1733252.

W przypadku gdy współwłaścicielami lokalu są małżonkowie pozostający we wspólności ustawowej (art. 31 k.r.o.), znajdują zastosowanie art. 36, 36¹ i 39 k.r.o. Zasadniczo każdy z małżonków może samodzielnie brać udział w głosowaniu nad uchwałą w imieniu obojga, chyba że drugi się temu sprzeciwi, a sprzeciw ten dotrze do zarządu lub zarządcy wspólnoty mieszkaniowej. Wówczas zgody na udział w głosowaniu może udzielić sąd opiekuńczy (art. 39 k.r.o.).

W kontekście oceny ważności czynności podejmowanych przez współwłaściciela w częściach ułamkowych (podejmowanych przed 29.08.2015 r.) można przywołać tezę wyroku Sądu Najwyższego z 25.07.2003 r., V CK 141/02, LEX nr 157318: „Z obowiązku współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną wynika domniemanie, że nawet współwłaściciel mniejszościowy działa zgodnie z wolą wszystkich współwłaścicieli. Sprawowanie zarządu bez umowy i bez postanowienia sądu nie jest prowadzeniem cudzych spraw bez zlecenia, skoro dla takiego zarządcy nie jest to sprawa cudza”. W zakresie ochrony wspólnego prawa (art. 209 k.c.) współwłaściciel może, bez upoważnienia pozostałych, zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 14.07.2005 r., III CZP 43/05, Biul. SN 2005/7, s. 8): „Współwłaściciel samodzielnych

Książka jest praktycznym przewodnikiem po ustawie o własności lokali przeznaczonym dla właścicieli, zarządców nieruchomości, sędziów, adwokatów i radców prawnych.

Komentarz uwzględnia wszystkie dotychczasowe zmiany legislacyjne wpływające na interpretację ustawy o własności lokali, w tym zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, które weszły w życie w latach 2017–2020 oraz ustawę z 20.08.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Omówiono m.in. zagadnienia takie jak:

- warunki umownego i sądowego wyodrębnienia lokali,
- pojęcie nieruchomości wspólnej,
- kompetencje wspólnoty mieszkaniowej oraz praw i obowiązków właścicieli lokali,
- tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej,
- kontrola zarządcza właścicieli nad zarządem i podejmowanymi uchwałami.

Publikacja obejmuje także wzory pozwów i wniosków sądowych, które zostały stworzone w oparciu o typowe sytuacje zachodzące pomiędzy właścicielami lokali a wspólnotą mieszkaniową, deweloperem lub spółdzielnią mieszkaniową. Dodatkowo przedstawiono przykłady roszczeń, z którymi można wystąpić do sądu, na podstawie przepisów komentowanej ustawy. Uwagi zawarte przy każdym z wzorów wskazują formalne i materialne podstawy danego typu roszczenia oraz odsyłają do uwag komentarza, relewantnych dla danej sytuacji.

Roman Dziczek – sędzia Sądu Apelacyjnego w Warszawie; wieloletni wykładowca w Krajowej Szkole Sądownictwa i Prokuratury w Krakowie; specjalista w zakresie prawa rzeczowego i spółdzielczego; autor wielu opracowań i komentarzy dotyczących szeroko rozumianej problematyki mieszkaniowej i nieruchomości.



9788382239089 W08P01

ISBN 978-83-8223-908-9



9 788382 239089

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

CENA 159 Zł (W TYM 5% VAT)