

# WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

*Fundacja TAURUS*



Wspólnota mieszkaniowa tworzy się automatycznie (z mocy samego prawa) z chwilą ustanowienia pierwszej, co najmniej jednej, odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości. Chodzi o nieruchomość wspólną, zwaną nieruchomością wyjściową, a zatem grunt stanowiący nieruchomość (składającą się z jednej bądź wielu działek geodezyjnych), objęty jedną księgą wieczystą, zabudowany co najmniej jednym budynkiem wielolokalowym.

Wspólnota mieszkaniowa nie powstaje w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu lub lokali przez właściciela nieruchomości wyjściowej dla siebie. W takim przypadku wspólnota powstanie dopiero z chwilą zbycia na rzecz innej osoby chociaż jednego wyodrębnionego lokalu lub ustanowienia na jej rzecz własności lokalu dotychczas niewyodrębnionego.

W sytuacji gdy właścicielem wszystkich lokali stanie się jedna osoba, z chwilą nabycia ostatniego lokalu przez tę osobę wspólnota przestaje istnieć.

Wspólnota mieszkaniowa przestanie także istnieć wtedy, gdy zostanie zniesiona odrębna własność lokali w drodze czynności prawnej oraz gdy przestanie istnieć budynek, w którym wyodrębniono własność lokali.

Wspólnota powstaje samorzutnie, niezależnie od woli właścicieli lokali, a także bez potrzeby jakiegokolwiek jej rejestracji.

Członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej ma charakter pochodny względem prawa własności lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości – nie można do wspólnoty wstąpić czy z niej wystąpić. Członkiem wspólnoty może być tylko właściciel. W skład wspólnoty nie wchodzi najemcy samodzielnych lokali.

Wspólnotę tworzą właściciele lokali wyodrębnionych, jak też właściciel tzw. nieruchomości wyjściowej w przypadku, gdy ma miejsce sukcesywne wyodrębnianie lokali. Wspólnota mieszkaniowa jest zatem stosunkiem prawnym łączącym właścicieli lokali, które wchodzi w skład określonej nieruchomości, zespołem osób fizycznych lub prawnych.

Wspólnota mieszkaniowa jest tzw. ułomną osobą prawną. Może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzje tylko w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną w granicach zakreślonych prawem.

Wyróżnić można dwa typy wspólnot mieszkaniowych:

1) mała wspólnota mieszkaniowa – licząca nie więcej niż trzy lokale (chodzi zarówno o lokale stanowiące odrębne nieruchomości, jak i o lokale niewyodrębnione, należące nadal do dotychczasowego właściciela);

2) duża wspólnota mieszkaniowa – licząca więcej niż trzy lokale.

Do zarządu nieruchomością wspólną w małej wspólnocie mają odpowiednie zastosowanie przepisy o współwłasności. Tym samym zarząd nieruchomością wspólną we wspólnocie małej przybiera postać tzw. zarządu właścicielskiego, bezpośredniego. Nie ma obowiązku powoływania zarządu.

Członkowie wspólnoty są obowiązani do współdziałania w podejmowaniu i realizacji czynności zarządzania nieruchomością wspólną. Jeśli chodzi o podejmowanie decyzji w sprawach z zakresu zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (mogących przybrać zarówno postać czynności faktycznych, takich jak drobne remonty, jak i czynności prawnych, takich jak zawieranie i wykonywanie drobnych, związanych z bieżącą działalnością umów), decyduje zgodna wola większości współwłaścicieli. Jednakże gdy zgody takiej brak, każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania takiej czynności. Większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów.

Jeśli natomiast chodzi o podejmowanie decyzji w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, to zapadają one pod warunkiem jednomyślności, a więc zgody wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy (duża wspólnota), konieczne jest powołanie zarządu. Właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszani w czynnościach lub odwołani. Właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy.

Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

- 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej;
- 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego;
- 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- 5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- 6) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 7) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
- 8) nabycie nieruchomości;
- 9) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną;
- 10) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zebranie ogółu właścicieli lokali musi zostać zwołane co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem zebrania powinny być w szczególności:

- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- 2) ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono;
- 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Więcej informacji na stronie: [www.poradyprawne-aurus.pl](http://www.poradyprawne-aurus.pl)

Informator został przygotowany w ramach realizacji przez Fundację TAURUS zadania publicznego w zakresie prowadzenia nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, bezpłatnej mediacji oraz edukacji prawnej w Poznaniu w 2023r.

Zadanie publiczne jest finansowane ze środków budżetowych Miasta Poznania.