



Należysz do dużej czy małej wspólnoty mieszkaniowej?

Sprawdź jak sprawować w nich zarząd nieruchomością wspólną – wnioski z wyroku SN z dnia 8 września 2016 r. sygn. akt II CSK 817/15

W sprawie, która analizował Sąd Najwyższy chodziło o ustalenie, kiedy dochodzi do zmiany z „małej” wspólnoty mieszkaniowej na „dużą” wspólnotę. Kwestia ta ma wpływ na stosowane przepisy prawa dotyczące m.in. zarządu nieruchomością wspólną.

I tak w ww. sprawie w 2010 r. w budynku usytuowanym na nieruchomości będącej własnością Wspólnoty Mieszkaniowej znajdowało się 6 samodzielnych lokali, z których 3 stanowiły odrębne własności a pozostałe 3 lokale były własnością Gminy – jednego właściciela - i nie zostały wyodrębnione. Od kwietnia 2012 r. w budynku znajdowało się już 8 samodzielnych lokali, a to dlatego, że właściciele dwóch lokali - w miejsce swoich „pojedynczych” lokali - utworzyli po 2 samodzielne lokale. W obu przypadkach nie doszło do wyodrębnienia nowoutworzonych lokali. Dokonany został natomiast wpis tych lokali do księgi wieczystej. Na zebraniu Wspólnoty została podjęta uchwała, która nie odpowiadała części właścicieli. Powstał problem na podstawie jakich przepisów należy ją zaskarżyć. Czy na podstawie przepisów o małej czy też dużej wspólnocie mieszkaniowej?

Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale znajdują się w budynku wzniesionym na określonej nieruchomości objętej współwłasnością. Powstaje ona z mocy prawa, gdy w skład nieruchomości wchodzi co najmniej 2 lokale będące własnością różnych osób. Sposób zarządu nieruchomością wspólną, może być określony w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie później zawartej w formie aktu notarialnego. Jeżeli nie doszło do określenia sposobu zarządu według tych reguł, to znajdują zastosowanie przepisy, które uzależniają określenie tego sposobu od liczby lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących do dotychczasowego właściciela.

Mała wspólnota mieszkaniowa

Jeżeli liczba lokali nie jest większa niż 7, to sprawowanie zarządu ma charakter zarządu właścicielskiego (bezpośredniego), wykonywanego przez samych właścicieli i polega na podejmowaniu czynności faktycznych i prawnych przez samych współwłaścicieli, bez podejmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania. Uwzględnia także możliwość zwrócenia się do sądu w wypadkach, w których jest to potrzebne dla zapewnienia prawidłowości zarządu. Nie mają zatem zastosowania do tego zarządu przepisy dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie, także związane z podejmowaniem uchwał i ich zaskarżaniem. Nie wyłącza to możliwości innego określenia sposobu zarządu w tym stosowania przepisów przewidzianych dla dużych wspólnot mieszkaniowych.

Duża wspólnota mieszkaniowa

Do dużych wspólnot zaliczane są te, które obejmują, lokale wyodrębnione i niewyodrębnione w łącznej liczbie większej niż 7. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi w tych wspólnotach wymaga od właścicieli lokali podjęcia uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu.

Jak ustalić ilość lokali we wspólnocie?

*„Liczbę lokali, od której uzależniony jest sposób zarządu nieruchomością wspólną tworzą wszystkie samodzielne lokale, znajdujące się w budynku. Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. W uchwale z dnia 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99 (OSNC 2000, Nr 2, poz. 104) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że do lokali "należących do dotychczasowego właściciela" zalicza się wszystkie lokale mogące, stanowić odrębne nieruchomości w przyszłości, bez względu na to, na jakiej podstawie prawnej oddane zostały we władanie innym osobom. Metoda sumowania lokali w nieruchomości wspólnej nie obejmuje kryterium własnościowego. Nie oznacza to jednak, że nie może dojść do zmiany liczby lokali w następstwie czynności podjętych przez właścicieli lokali wyodrębnionych, w drodze połączenia lokali albo podziału pierwotnego lokalu. **Dopuszczalne jest wydzielenie z lokalu wyodrębnionego lokalu samodzielnego bez jednoczesnego ustanowienia odrębnej jego własności. Istotne jest, żeby mógł on w przyszłości stanowić odrębną nieruchomość. Taki lokal wpływa na liczbę lokali, od której uzależniony został sposób zarządu nieruchomością wspólną.** W dużej wspólnocie wyodrębnienie samodzielnego lokalu wymaga, zgody właścicieli wyrażonej w uchwale. W razie braku zgody, zainteresowany wyodrębnieniem może zwrócić się o rozstrzygnięcie tej kwestii przez sąd. **Poza tym lokal powinien spełniać wymagania przewidziane w przepisach, potwierdzone zaświadczeniem i być wpisany do księgi wieczystej.** W małej wspólnocie zgodę powinni wyrazić wszyscy właściciele, a niewyrażenie jej, może być poddane kontroli sądu zgodnie z zasadami zarządu właścicielskiego. Wymagania co do samodzielności wydzielonego lokalu są takie same.”*

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2016 r. sygn. akt II CSK 817/15

„Autor:

Joanna Gaik, aplikant radcowski w Kancelarii GHMW – Gach, Hulist, Prawdzic Łaszcz – radcowie prawni spółka partnerska”