

Odrębna własność lokalu

dr Katarzyna Dadańska

- Modele odrębnej własności lokalu
- Geneza i pojęcie
- Samodzielność lokalu
- Pomieszczenia garażowe
- Balkony i loggie
- Status prawny lokali niewyodrębnionych
- Udział w nieruchomości wspólnej
- Specyfika obrotu lokalami
- Rozporządzenie prawem do lokalu przed wpisem do KW
- Ustanowienie odrębnej własności lokalu
- Pozostałe zagadnienia

Zagadnienia

- Odrębna własność lokalu jest w istocie rzeczą własnością wydzielonej fizycznie części budynku.
- Ustawodawstwa państw europejskich od setek lat borykają się z pogodzeniem tej instytucji z fundamentalną zasadą superficies solo cedit, zgodnie z którą własność gruntu rozciąga się na wszystko to, co jest z nim trwale związane.

Trudność polega przede wszystkim na zapewnieniu właścicielowi lokalu trwałego prawa do gruntu pod budynkiem oraz niektórych części budynku położonych poza lokalem.

Istota problemu

- Konstrukcją odrębnej własności lokalu w prawie polskim zajmowali się Z. Radwański (1968 r.), a później Z.K. Nowakowski oraz E. Gniewek.
- Przedstawiono trzy koncepcje odrębnej własności lokalu:
 - 1) Model własności lokalu połączonej z serwitutami,
 - 2) Model dualistyczny (klasyczny),
 - 3) Model współwłasności szczególnego rodzaju (niewłaściwej własności lokalu).

Koncepcje

- Według tej koncepcji cały budynek dzieli się bez reszty na odrębne piętra, których własność, określana niekiedy horyzontalną, zostaje przeniesiona na poszczególne osoby. W modelu tym właściciel parteru jest jednocześnie wyłącznym właścicielem gruntu pod budynkiem, zaś właściciel najwyższego piętra staje się wyłącznym właścicielem dachu pokrywającego budynek. Z własnością każdego piętra związany jest kompleks służebności umożliwiających korzystanie z innych pięter oraz gruntu i dachu, w zakresie niezbędnym do prawidłowego korzystania z piętra własnego.

1) Model własności lokalu połączonej z serwitutami

- W modelu tym właściciele odrębnych lokali stają się też współwłaścicielami gruntu oraz wszystkich części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku - stąd nazwa „model dualistyczny”. Nierozzerwalne połączenie prawa do lokalu z prawem do nieruchomości wspólnej czyni z każdego z tych praw *res extra commercium*, zapewniając każdoczesnemu właścicielowi lokalu trwały dostęp do niego.

2) Model dualistyczny

- W modelu tym budynek i grunt pozostają przedmiotem współwłasności, a udział każdego współwłaściciela ukształtowany zostaje w taki sposób, że łączy się z nim uprawnienie do wyłącznego używania i dysponowania konkretnym lokalem.
- W koncepcji tej nie powstaje odrębna własność lokalu, lecz swoiście ukształtowana współwłasność.

3) Model współwłasności szczególnego rodzaju

- Pierwszym aktem w Polsce regulującym zagadnienie odrębnej własności lokalu było rozporządzenie Prezydenta RP z 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.).
- KC
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Ustawa reguluje:

- sposób ustanawiania odrębnej własności lokali (mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu tzw. użytkowych),
- prawa i obowiązki właścicieli lokali
- zarząd nieruchomością wspólną.

Zakres ustawy z 1994 r.

- W zakresie nie uregulowanym WłLokU do własności lokali stosuje się przepisy KC.
- Są to przepisy, które: 1) określają formę czynności prawnej wymaganej dla ustanowienia odrębnej własności lokalu (forma aktu notarialnego lub tzw. forma sądowa); 2) regulują sposób zarządu tzw. małą nieruchomością wspólną (do siedmiu lokali) (są to przepisy KC o współwłasności w częściach ułamkowych).
- W odniesieniu do ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach będących własnością Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz ich sprzedaży mają także zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (por. w szczególności art. 34, art. 35 ust. 3, art. 37 GNU).

KC, UGN

- ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.) przewiduje, iż przedmiotem działalności spółdzielni może być m.in. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (art. 1 ust. 2 pkt. 2 SpMieszkU).

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych

- Odrębną nieruchomością stanowić może tylko lokal samodzielny.
- Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na trwały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne (art. 2 ust. 2).

Samodzielność lokalu

- Ustawa dzieli lokale na mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, zwane użytkowymi.
- Podział ten nie ma doniosłego cywilistycznego znaczenia z racji tego, że lokale obu typów powstają i funkcjonują praktycznie w identyczny sposób.

Lokale mieszkalne/użytkowe

- Stwierdzenie, że dany lokal mieszkalny czy użytkowy spełnia wymogi samodzielności stwierdza starosta w drodze zaświadczenia. Starosta może tę funkcję powierzyć w drodze porozumienia organowi nadzoru architektoniczno-budowlanego właściwej gminy.
- W razie, gdy do ustanowienia odrębnej własności lokalu dochodzi w postępowaniu sądowym, do ustalenia, że dany lokal jest lokalem samodzielnym, wystarcza pozytywna opinia biegłego, specjalisty w zakresie spraw architektoniczno-budowlanych powołanego przez sąd.

Zaświadczenie o samodzielności

- Sąd nie jest zobowiązany, ustanawiając w postępowaniu o zniesienie współwłasności odrębną własność lokalu, korzystać z zaświadczenia właściwego organu nadzoru architektoniczno-budowlanego dla dokonania oceny, czy istnieją ustawowe przesłanki do ustanowienia odrębnej własności lokalu (art. 2 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - Dz. U. Nr 85, poz. 388). Dla dokonania tej oceny sąd władny jest skorzystać z opinii biegłego, specjalisty w zakresie spraw architektoniczno-budowlanych
- (Tak post. SN z 13.3.1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997, Nr 8, poz. 115).

- o samodzielności lokalu można mówić dopiero wtedy, gdy lokal został wydzielony **ścianami trwałymi**, za które uważa się ściany o odpowiedniej grubości, wykonane z właściwych materiałów.
- Istotnym warunkiem samodzielności lokalu jest brak w jego ścianach otworów prowadzących do innych lokali, w tym także drzwi, choćby na stałe zamkniętych.

- W wyroku z dnia 26 sierpnia 1980 r. (II CR 258/80, OSNC 1981, Nr 7, poz. 128) SN wskazał, iż „stosownie do art. 5 ust. 2 prawa lokalowego samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, w którym zamieszkanie nie wymaga pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu. Chodzi więc w obrębie budynku o taki układ izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, który tworzy lokal umożliwiający jego mieszkańcom "zamieszkiwanie", a więc normalne spełnianie w tych pomieszczeniach wszystkich podstawowych czynności związanych z bytowaniem, pracą, prowadzeniem gospodarstwa domowego oraz wypoczynkiem. Samodzielnego charakteru nie traci więc lokal mieszkalny, którego izby i pomieszczenia pomocnicze przylegają do sieni prowadzącej na poddasze, z której sporadycznie korzysta najemca lokalu (np. w celu suszenia bielizny). W razie sporu sprawa korzystania ze strychu może być przedmiotem ewentualnego postępowania o ustanowienie służebności przechodu”.

- „Wymaganie, aby lokale mieszkalne, co do których ma być ustanowiona odrębna własność, były lokalami samodzielnymi (fizycznie oddzielonymi od pozostałych części budynku), wynika z przepisu art. 135 § 1 k.c., w myśl którego wyodrębniony, jako samodzielna nieruchomości, może być lokal mieszkalny, a nie część budynku” (zob. post. SN z 25.11.1983 r., III CRN 261/83, OSNC 1984/7/119).

- Oczywiście, również sam budynek, w którym zostaje ustanowiona odrębna własność lokalu, musi być z gruntem stale związany. Nie może być to budynek tymczasowy, np. barak, szopa.

Powiązanie z gruntem

- Do lokalu z reguły przynależą, jako jego części składowe, tzw. pomieszczenia przynależne, w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż. Pomieszczenia te nie muszą nawet bezpośrednio przylegać do lokalu, mogą być położone poza budynkiem, ale w granicach nieruchomości gruntowej (art. 2 ust. 4). Jeżeli pomieszczenia te nie stanowią części składowej lokalu, wówczas objęte są współwłasnością właścicieli lokali, jako powierzchnie wspólne.

Pomieszczenia przynależne

- SN w postanowieniu z 19.5.2004 r., I CK 696/03 (OSP 2005, Nr 5, poz. 61) wyjaśnił, że miejsce garażowe w garażu wielostanowiskowym, należące do właściciela lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, nie jest pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 4 WłLokU.

- Zapewnienie właścicielom lokali prawa do korzystania z miejsc postojowych może następować przez ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności całego garażu wielostanowiskowego oraz zawarcie przez nich umowy o sposobie korzystania z poszczególnych miejsc postojowych (quoad usum).
- Może też zostać dokonane na zasadzie quoad usum, bez konieczności ustanawiania na ich rzecz odrębnej własności całego garażu wielostanowiskowego. Z taką sytuacją możemy mieć do czynienia w sytuacji, gdy miejsca postojowe położone są w obrębie nieruchomości gruntowej poza budynkiem, np. na placu okalającym ten budynek.

Garaże/ miejsca postojowe

- Według pierwszego poglądu, balkon jest częścią składową lokalu, gdyż może z niego korzystać jedynie właściciel lokalu.
- Według drugiego poglądu, lokal nie obejmuje przyległego doń balkonu, ze względu na brak atrybutu wydzielenia trwałymi ścianami w obrębie budynku. Nie jest on również pomieszczeniem przynależnym, gdyż w ogóle nie jest pomieszczeniem (jest żelbetonową płytą wystającą poza obręb budynku, posiadającą barierkę).

Balkony

- Pewien kierunek prawidłowej kwalifikacji prawnej tej części budynku, znajdujemy w wyroku SN z 3.10.2002 r. (III RN 153/01, OSNAPiUS 2003, nr 18, poz. 423). W orzeczeniu tym SN stwierdził, że balkon przylegający do lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności i służący do wyłącznego użytku jego właściciela, stanowi część składową tego lokalu, a koszty jego utrzymania w należyтым stanie, w tym także odtworzenia, nie obciążają wspólnoty mieszkaniowej, lecz właściciela lokalu mieszkalnego.

- Loggia wchodzi w skład odrębnego lokalu, gdyż nie wykracza poza obręb budynku i tworzy rodzaj niedomkniętego pomieszczenia.

Loggia

- Każdemu właścicielowi odrębnego lokalu przysługuje związany z jego własnością udział w nieruchomości wspólnej (jako prawo związane z własnością lokalu). Nieruchomość dotychczasowa, stanowiąca grunt i budynek, zwana niekiedy nieruchomością wyjściową, dzieli się na szereg odrębnych lokali (nieruchomości lokalowych) oraz nieruchomość wspólną.

Wyodrębnienie wszystkich lokali

- Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz szkielet budynku (fundamenty, mury konstrukcyjne, klatki schodowe, korytarze, strychy itp.), czyli jak wskazuje ustawa - części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nieruchomość wspólna

- Według tej koncepcji ogół lokali niewyodrębnionych z nieruchomości macierzystej (wyjściowej), jest odrębnym przedmiotem własności właściciela nieruchomości wyjściowej.
- Jest to również nieruchomość, gdyż zgodnie z art. 46 par. 1 k.c. - nieruchomością mogą być części budynków, jeżeli z mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (zob. też art. 4 ust. 1 i 2).

Koncepcja złożonej nieruchomości lokalowej

W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali, nieruchomości wyjściowa rozkłada się na:

- 1) lokale wyodrębnione,
- 2) ogół niewyodrębnionych lokali (tzw. złożona nieruchomości lokalowa),
- 3) nieruchomości wspólną, obejmującą grunt i te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (zarówno wyodrębnionych jak i niewyodrębnionych).

- W wyroku z 21.10.2003 r. (I CK 156/02, OSNC 2004, Nr 11, poz. 185), SN wskazał, że lokale samodzielne w rozumieniu art. 2 ust. 2 WłLokU, które nie zostały wyodrębnione, stanowią wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości i jemu przysługują pożytki i przychody z tych lokali.

- Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
- Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi

Udział w nieruchomości wspólnej

- Przepisy określające wielkość udziału albo sposób jego ustalenia są przepisami iuris cogentis i stanowią normy szczególne w stosunku do KC w takim zakresie, w jakim regulują omawiana materię inaczej niż KC.
- Tak: SN w orz. z 24.7.1994 r., I CR 4/94, OSNCP 1994, Nr 12, poz. 248.

- Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (tzw. współwłasność przymusowa).
- Art. 5, który dopuszcza możliwość podziału działki gruntu, na której stoi budynek, wydzielenie nowej działki oraz jej zbycie. Możliwe to jest wówczas, gdy powierzchnia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia działki budowlanej, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, niezbędnej do korzystania z niego.

Współwłasność przymusowa i wyjątek

Odrębna własność lokalu może być ustanowiona w drodze następujących zdarzeń prawnych:

- umowy;
- jednostronnej czynności prawnej;
- orzeczenia sądu;
- w wykonaniu tzw. umowy deweloperskiej;
- ex lege;
- w wyniku połączenia dwóch lokali, stanowiących już odrębne nieruchomości - w jedną nieruchomość, albo w wyniku podziału takiego lokalu (art. 22 ust. 4 WłLokU).

Ustanowienie odrębnej własności lokalu

- Ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze umowy może przybrać postać: umowy pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości, którzy w ten sposób znoszą współwłasność należącej do nich nieruchomości (art. 7 ust. 1 i art. 8 ust. 3 WłLokU); umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a osobą, która nabywa lokal i w następstwie tego dochodzi do jego wyodrębnienia (art. 7 ust. 1 i art. 8 ust. 3 WłLokU); umowy „deweloperskiej” niewłaściwej i umowy deweloperskiej właściwej - jej wykonania (art. 9 WłLokU; zob. ustawę z 16.9.2011 r. ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego).

Umowa

- Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w **formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności**. Powtórzono rozwiązanie przyjęte na ziemiach byłego Królestwa Kongresowego pod rządami Kodeksu Napoleona, przeniesione następnie do ustawy z 1934 r., i powtórzone w art. 137 par. 1 k.c.
- Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Wpis ten ma charakter konstytutywny (art. 7 ust. 2 WłLokU).

Forma i wpis do KW

- Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności: rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych oraz wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Współwłaściciele mogą w umowie określić także sposób zarządu nieruchomością wspólną.

Postanowienia umowy

- Jeżeli lokale są wyodrębniane sukcesywnie, wówczas właściciele lokali wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnienie dalszych lokali.

- Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie budynku oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Do ważności omawianej umowy niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym budynek ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej.
- **W wypadku wykonywania umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, na wniosek każdego nabywcy, sąd może powierzyć, w trybie postępowania nieprocesowego, dalsze wykonywanie umowy innemu wykonawcy na koszt i niebezpieczeństwo właściciela gruntu**

Umowa „deweloperska”

- Właściciel nieruchomości może ustanowić odrębną własność lokali dla siebie, na mocy jednostronnej czynności prawnej. W takim wypadku stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy, co oznacza, iż oświadczenie właściciela o ustanowieniu odrębnej własności lokali powinno być złożone w formie aktu notarialnego, pod rygorem nieważności i powinno określać przynajmniej: rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych oraz wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
- Do powstania odrębnej własności lokalu również w tym wypadku wymagany jest wpis do księgi wieczystej.

Czynność jednostronna

- Do powstania odrębnej własności lokalu może dojść również w wyniku orzeczenia sądu wydanego w postępowaniu działowym (o zniesienie współwłasności; o dział spadku; o podział majątku dorobkowego małżonków).
- Postępowanie o zniesienie współwłasności toczy się w trybie nieprocesowym (art. 617-625 KPC).
- Właściwy miejscowo jest sąd położenia rzeczy (art. 606 KPC).

Orzeczenie

- Odrębna własność lokalu powstaje także przy ustanowieniu jej w drodze orzeczenia sądu z chwilą wpisu do księgi wieczystej.
- Wpis ma tym przypadku charakter konstytutywny. (We wcześniejszym orz. SN z 21.12.1974 r., III CZP 31/74, OSNCP 1975, Nr 9, poz. 128 SN opowiedział się za deklaratoryjnym charakterem wpisu).

Charakter wpisu do KW

- W prawo odrębnej własności lokalu przekształca się własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa.
- Przekształcenie to dokonuje się z chwilą wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu likwidacji lub postępowania upadłościowego.

Ex lege

- Lokal stanowiący odrębną nieruchomość podlega wszystkim regułom obowiązującym w obrocie nieruchomościami. Może być przedmiotem sprzedaży, zamiany, darowizny, może być obciążony hipoteką, dożywociem, służebnością np. mieszkania. Dokonanie tych czynności wymaga zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
- Specyfika obrotu nieruchomościami lokalowymi polega na tym, że nabywca lokalu nabywa wraz z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej.

Obrót

- W praktyce obrotu nieruchomościami lokalowymi przyjmuje się, że brak wyraźnego oświadczenia o zbyciu udziału, nie powoduje tego, że pozostaje on przy zbywcy. Udział jako prawo związane z własnością lokalu (część składowa) dzieli los lokalu.

Zbycie

- Z własnością odrębnego lokalu może być związane prawo do wyłącznego korzystania z określonej części wspólnej na zasadzie *quoad usum*, np. piwnicy czy miejsca garażowego. Prawo to przechodzi na każdorazowego nabywcę lokalu, jeżeli o postanowieniach umowy *quoad usum* wiedział, lub z łatwością mógł się dowiedzieć (art. 221 k.c.).

Sposób korzystania

- Odrębna własność powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej. Powstaje pytanie, czy datą powstania odrębnej własności lokalu będzie data uprawomocnienia się orzeczenia o wpisie, czy data wpisu, chociażby nieprawomocnego. Skutki wpisu cofają się do dnia złożenia wniosku o jego dokonanie, co wynika z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.
- Przed wpisem do księgi wieczystej nie jest zatem możliwe rozporządzenie odrębną własnością lokalu. Możliwe jest natomiast zawarcie umowy dot. zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu. Umowa taka rodzi jedynie skutki obligacyjne.

Rozporządzenie prawem do lokalu przed wpisem do KW

- Możliwość ustania wynika z art. 3 ust. 1. Przepis ten zabrania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokalu, co przesądza a contrario o dopuszczalności jej zniesienia po ustaniu odrębnej własności lokali.
- Wygaśnięcie odrębnej własności lokalu może nastąpić wskutek ich połączenia, jak i podziału, zwrotnego połączenia w jedną nieruchomość budynkową, a także całkowitego zniszczenia budynku.

Ustanie

- Uprawnienia właściciela lokalu, stanowiącego odrębną nieruchomość, określa przede wszystkim art. 140 KC – przyznając mu uprawnienie do korzystania lokalu z wyłączeniem innych osób, oraz prawo do rozporządzania lokalem. Ponadto, tak jak właściciel każdej nieruchomości, właściciel lokalu ma zagwarantowane uprawnienia i obowiązki wynikające z prawa sąsiedzkiego, w szczególności w zakresie tzw. dopuszczalnych immisji - art. 144 KC.
- Z uwagi natomiast na specyfikę omawianego prawa, w szczególności, iż z odrębną własnością lokalu związane jest prawo współwłasności w nieruchomości wspólnej, WłLokU akcentuje uprawnienia właściciela związane z nieruchomością wspólną oraz nakłada na właścicieli lokali oznaczone obowiązki.

Prawa i obowiązki

- Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (a więc takich urządzeń jak klatki schodowe, windy, strychy oraz teren poza budynkiem).
- Pożytki i inne przychody z tej nieruchomości (np. umieszczona na ślepej ścianie budynku reklama przynosząca istotne dochody) służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.
- W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach

- właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje (art. 13 WłLokU). W wypadku, gdyby właściciel lokalu odmawiał takiego zezwolenia, wspólnocie przysługuje roszczenie o nakazanie przez sąd udostępnienia lokalu w celu wykonania czynności wskazanych w tym przepisie.

- Właściciele lokali obciążają koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.
- Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
- Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość .

Koszty

- Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości (art. 17 WłLokU). Jest to tzw. odpowiedzialność in solidum.

Odpowiedzialność

- wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów KPC o egzekucji z nieruchomości. Powództwo takie może być wytoczone, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego, gdyż otrzymuje on równowartość sprzedanego lokalu.

Ochrona

- Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż 7, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy KC i KPC o współwłasności.
- Jeśli zaś liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela, jest większa niż 7, do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy WłLokU.

Zarząd

- Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy **wspólnotę mieszkaniową**.
- Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana (art. 6 WłLokU).
- Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej jest sporny w doktrynie prawa. Według dominującego poglądu wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną oraz zdolność sądową i w konsekwencji może posiadać majątek i to majątek odrębny od właścicieli poszczególnych lokali.

Wspólnota mieszkaniowa

Koniec.