

Co to jest Wspólnota Mieszkaniowa?

Wspólnota Mieszkaniowa

Zasady funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną określa [Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku](#) o własności lokali (**Dz.U 00 nr 80 poz. 903 z późn. zmianami**).

W zakresie nie uregulowanym ustawą o własności lokali stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

Wspólnota mieszkaniowa powstaje samoistnie z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu i przeniesienia jego własności na podmiot inny niż dotychczasowy właściciel nieruchomości gruntowej. Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości.

Ustawa dzieli wspólnoty na tzw. **małe** (liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących do dotychczasowego właściciela nie jest większa niż siedem) i **duże** powyżej 7 lokali.

Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, nie posiada ona osobowości prawnej jednak posiada zdolność sądową (może pozywać i być pozywaną).

Likwidacja wspólnoty

Wspólnoty mieszkaniowej nie można zlikwidować ani w drodze czynności prawnej, ani w drodze orzeczenia sądu do czasu kiedy w budynku wyodrębniony jest choćby jeden lokal stanowiący własność osoby, która nie jest jednocześnie właścicielem pozostałej części nieruchomości.

Prawa i obowiązki właścicieli lokalu.

Właściciel ma prawo do:

- współkorzystania z nieruchomości wspólnej,
- współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną
- udziału w pożytkach i przychodach z nieruchomości wspólnej w stosunku do udziałów,
- określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, w tym wybór zarządu,
- żądania od wspólnoty wynagrodzenia, w sytuacji pełnienia obowiązków członka zarządu,
- uczestniczenia w zebraniach wspólnoty,
- podejmowania uchwał

Właściciel ma obowiązek:

- ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu,
- utrzymywania lokalu w należytym stanie,
- przestrzeganie porządku domowego,

- uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
- korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób, który nie będzie utrudniał korzystania przez innych współwłaścicieli
- współdziałania w ochronie wspólnego dobra,
- zezwolenia na wejście do lokalu w sytuacjach określonych w ustawie (tj. w sytuacji wykonywania remontów, konserwacji, usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, prac instalacyjnych budynku, jego części lub innych lokali),
- ponoszenia kosztów zarządu wspólnoty mieszkaniowej,
- ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
- ponoszenia odpowiedzialności za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej udziałowi współwłaściciela w nieruchomości.

Sposób głosowania we wspólnocie mieszkaniowej.

Uchwały właścicieli lokali podejmowane są na zebraniu wspólnoty jak również w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd lub zarządcę i zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela, bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 23 u.w.l.)

Zaskarżanie uchwał do sądu

Art. 25. [Dz.U.2021.1048 t.j.]

- 1. 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.
- 1a. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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.
- 2. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Zarząd nieruchomością wspólną.

Zarząd nieruchomością wspólną określają przepisy rozdziału 4. ustawy o własności lokali (j. t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).

Zgodnie z art. 18 u.w.l. właściele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo

prawnej. Jeżeli sposób zarządu nie został tak określony, obowiązują przepisy rozdziału 4 ustawy o własności lokali.

Koszty zarządu nieruchomością wspólną

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności (art. 14 u.w.l.):

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty z dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za anteną zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14)

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele uiszczają zaliczki. Ustawa określa je jako płatne z góry, do 10-tego dnia każdego miesiąca.

W przypadku, gdy właściciel lokalu długotrwale zalega 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 wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości (art. 16 u.w.l.)

Zarząd wspólnoty

Kierowanie sprawami wspólnoty mieszkaniowej oraz reprezentowanie wspólnoty, zarówno w stosunkach zewnętrznych jak i wewnętrznych (tj. pomiędzy wspólnotą a właścicielami lokali) powierzone zostało zarządowi wspólnoty. Powołanie zarządu nie jest jednak co do zasady obowiązkowe. Konieczność wyboru zarządu jedno lub wieloosobowego pojawia się w sytuacji gdy suma lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest wyższa niż siedem. Istotne jest również, iż funkcję członka zarządu może pełnić wyłącznie osoba fizyczna – wybrana spośród właścicieli lokali lub nie będąca właścicielem lokalu. W zależności od rodzaju czynności podejmowanych przez zarząd, mogą one być wykonywane przez zarząd samodzielnie lub z udziałem wspólnoty. Kryterium podziału stanowi zaliczenie danej sprawy do czynności zwykłego zarządu lub czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Czynności zwykłego zarządu podejmowane są przez zarząd samodzielnie. Podjęcie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga podjęcia uchwały przez właścicieli lokali, z której wynikać będzie zgoda na dokonanie danej czynności oraz udzielenie zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest katalogiem przykładowym. Z uwagi na różnorodność spraw, jakie mogą zaistnieć w praktyce funkcjonowania wspólnoty, nie istnieje możliwość ustalenia katalogu powyższych czynności w sposób wyczerpujący. Oznacza to, że w art. 22 ust 3 ustawy o własności lokali wskazano tylko niektóre czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Należą do nich:

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. wytoczenie powództwa w przedmiocie sprzedaży lokalu właściciela (w związku z m.in. zaległościami w opłatach, naruszaniem porządku domowego),
10. 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,
11. udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,
12. określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Wspólnota Mieszkaniowa i stosowanie kar.

Brak możliwości stosowania kar

„ Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3.04.2009 roku sygn.akt II CSK 601/08 odniósł się do takich pomysłów właścicieli co do restrykcyjnych regulaminów. Sąd Najwyższy przypomniał, że zadaniem wspólnoty jest tylko i wyłącznie zarządzanie nieruchomością wspólną i do tego powinna się ograniczać. Wspólnota nie może narzucać właścicielowi dalej idących ograniczeń czy obowiązków, a zatem i opłat niż wynikające z przepisów prawa. Jak wynika z orzecznictwa sądów wspólnota nie może też stosować żadnych sankcji. Potwierdził to na przykład Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 27.05.2009 roku sygn. akt VI ACa 1124/08, który zapadł na tle chaosu parkingowego panującego we wspólnocie mieszkaniowej. W celu jego opanowania wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę ustalającą regulamin parkowania pojazdów. W uchwale tej w celu zdyscyplinowania mieszkańców wspólnota ustaliła opłatę karną oraz w celu jej wyegzekwowania upoważniła zarząd do zakładania blokad na koła. Jednak sąd uznał, że wspólnota nie ma prawa stosować sankcji. Według sądu nie znajduje to poparcia ani w ustawie o własności lokali, ani w innych przepisach.

Brak możliwości obciążenia właściciela odpowiedzialnością za zachowanie najemcy

Zgodnie z kodeksem cywilnym to osoba, która wyrządziła szkodę, obowiązana jest do jej naprawienia. Brak jest przepisów, który obciążałby właściciela za szkody wyrządzone przez

jego domownika, najemcę, czy inną osobę odwiedzającą. Nawet za szkodę wyrządzoną wyrzuceniem, wylaniem lub spadnięciem jakiegokolwiek przedmiotu z pomieszczenia art 433 kodeksu cywilnego czyni odpowiedzialnym tego, kto pomieszczenie zajmuje, a nie właściciela. Wspólnota mieszkaniowa nie może zatem obciążać właściciela odpowiedzialnością za inne osoby. Potwierdził to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3.04.2009 roku sygn.akt II CSK 601/08. W sprawie która trafiła na wokandę sądu wspólnota przyjęła w uchwale restrykcyjny regulamin, który jak określił Sąd Najwyższy przypominał praktykę z czasów PRL. Regulamin między innymi obciążał właścicieli lokali odpowiedzialnością za domowników i inne osoby korzystające z lokali za ich zgodą i wiedzą.

Zgodne z prawem działanie

Wspólnoty swoje roszczenia o naprawienie szkody powinna dochodzić na drodze sądowej zawsze od sprawcy szkody. Niejednokrotnie w budynkach wspólnot dochodzi do sporadycznego czy też notorycznego naruszania porządku. W przypadku jego naruszania należy oczywiście wzywać Policję, która może ukarać osobę zakłócającą porządek mandatem, a jeżeli nie zechce go przyjąć, wnieść o ukaranie jej do sądu. Powtarzające się naruszenia mogą być też podstawą roszczeń cywilnoprawnych sąsiadów. W grę wchodzi tu roszczenie o zobowiązanie przez sąd do zaniechania naruszeń, które może być oparte na przepisach dotyczących tzw. immisji. Ponadto jeżeli dana osoba jest najemcą lokalu i wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może zgodnie z art.13 ustawy o ochronie praw lokatorów wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd umowy najmu i nakazanie opróżnienia lokalu. Jeżeli dana osoba jest właścicielem lokalu zgodnie z art. 16 ustawy o własności lokali, 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, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Aby wspólnota mogła zlicytować lokal to uchybienia właściciela lokalu muszą mieć duży ciężar gatunkowy. Wykazanie spełnienia przesłanek spoczywa na wspólnocie mieszkaniowej, a z orzecnictwa sądów można wywnioskować, że sądy bardzo powściągliwie podchodzą do sprawy i uważają tą procedurę za ostateczność.

Podsumowanie

W niektórych wspólnotach właściciele lokali podejmują uchwały w sprawie regulaminu porządku domowego najczęściej sugerując się takimi regulaminami obowiązującymi w spółdzielniach i budynkach komunalnych. Właściciele lokali muszą jednak pamiętać, że gminy czy spółdzielnie mogą pozwolić sobie na dużo więcej, bo są właścicielami całego budynku, a tymczasem wspólnoty są tylko od zarządzania nieruchomością wspólną, więc w swoich postanowieniach nie mogą ingerować w poszczególne lokale. Wspólnota musi też pamiętać, że nie może zmieniać w regulaminie przepisów prawa, a tylko może regulować kwestie nie ujęte lub niedostatecznie sprecyzowane w przepisach. W przypadku wspólnot ten dokument w większości wypadków wprowadza tylko niepotrzebne zamieszanie. Wspólnoty bardzo często próbują bowiem w nim zmieniać przepisy prawa. Nie mogą one narzucać właścicielom lokali dalej idących ograniczeń niż wynikają z przepisów.

Bardzo często przy tworzeniu regulaminu tworzące go osoby nie znają przepisów. Duża część regulaminów ma też bardzo niski poziom nie tylko prawny, ale także językowy i gramatyczny. Powszechnie spotyka się określenia, które są nieostre i które różnorako można interpretować, a ponadto często są nieprzemyślane pod względem praktycznego stosowania. Niestety często taka niskiej wartości uchwała w sprawie porządku domowego po podjęciu nie spotyka się z zaskarżeniem przez właścicieli lokali do sądu, przez co nie może od razu zostać uchylona przez sąd w trybie art.25 ustawy o własności lokali. Mimo swoich wad staje się obowiązującym regulaminem. Jednak jest to fikcja prawna, a nie prawo.

Zapisy sprzeczne z prawem są bowiem niemożliwe do wyegzekwowania. Właściciel nie musi dostosować się do zapisów regulaminu, które są sprzeczne z prawem. Wspólnota chcąc wymusić ich stosowanie występuje wówczas do sądu, a sąd mimo, że regulamin tak stanowi przyznaje rację właścicielowi, który się do niego nie stosuje. Zatem regulamin taki wprowadza tylko zamieszanie. W związku z powyższym moim zdaniem skoro osoby tworzące regulamin nie rozróżniają doprecyzowania przepisów od ich zmiany i nie zamierzają włożyć należytego wysiłku w to aby regulamin porządku domowego był zgodny z przepisami, lepiej żeby taka wspólnota regulaminu nie posiadała. Regulamin porządku domowego nie jest dokumentem obowiązkowym. Wspólnota bez regulaminu też będzie działać, a właściciele będą obowiązywać zasady określone przepisami prawa. Taka wspólnota mieszkaniowa będzie działać niejednokrotnie lepiej. Nie powstanie bowiem zamieszania spowodowane sprzecznością zapisów regulaminu z przepisami prawa. ”

<https://www.doradcazarzadcy.pl/arttykul/kara-za-niestosowanie-sie-do-ustalen-regulaminu-we-wspolnocie-mieszkaniowej>