

P. D. D. R.  
27.11.2012  
↓

**MINISTERSTWO  
TRANSPORTU, BUDOWNICTWA  
I GOSPODARKI MORSKIEJ**  
*Departament Mieszkalnictwa*

Warszawa, dnia 27 listopada 2012 r.

BS-5pk-053-456/12/3160

nr: 35402

Pani  
Małgorzata Kutyla  
Dyrektor Departamentu  
Gospodarki Nieruchomościami

*Szanowna Pani Dyrektor.*

Odpowiadając na pismo z dnia 18 października br. przedstawiam następującą opinię do pytań zawartych w piśmie Pani Danuty Rochalskiej, Wiceprzewodniczącej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej – Sekcji Zarządców Nieruchomości.

Ad 1.

W przypadku, gdy wyodrębniony garaż wielostanowiskowy stanowi przedmiot współwłasności, to kwestie zarządu nim regulują przepisy *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.)*. Wyrażenie zgody na dokonanie przez współwłaścicieli lokali czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, pociąga za sobą, zgodnie z art. 199 *k.c.*, konieczność uzyskania 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. Natomiast do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności (art. 201 *k.c.*). Należy jednak zauważyć, iż do czynności zwykłego zarządu zaliczyć można jedynie czynności związane z bieżącym administrowaniem rzeczą wspólną, utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym. Czynności o charakterze rozporządzającym przekraczają zakres zwykłego zarządu, co wiąże się z koniecznością jednomyślnej zgody wszystkich współwłaścicieli.

Ad 2.

Zarządca nieruchomości wspólnej we wspólnocie mieszkaniowej nie tylko nie ma obowiązku zarządzania stanowiącym przedmiot odrębnej własności garażem wielostanowiskowym, ale przede wszystkim nie ma ku temu podstaw, jeśli nie ma zawartej ze współwłaścicielami garażu odrębnej umowy na świadczenie tego rodzaju usług. Współwłaściciele garażu wielostanowiskowego mogą po-

wierzyć zarządzanie takim lokalem zarządcy nieruchomości, o którym mowa w przepisach *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, zgodnie z art. 185 ust. 2. Zawarcie takiej umowy wymaga jednak zgody wszystkich współwłaścicieli garażu (patrz ad 1).

Należy dodać, iż każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość (art. 203 *k.c.*).

Ad 3.

Zgodnie z art. 6 *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali* (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Na gruncie powyższego przepisu należy uznać, że wspólnota mieszkaniowa ma podmiotowość prawną. Zakres przyznanej tym przepisem zdolności prawnej, a zatem i zdolności do czynności prawnych jest jednak ograniczony do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, co znajduje potwierdzenie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07.

Oznacza to, iż wspólnota mieszkaniowa nie jest uprawniona do zarządzania stanowiącym przedmiot odrębnej własności lokalem – w opisaney sytuacji garażem wielostanowiskowym.

Ad 4.

Biorąc pod uwagę istniejący stan prawny i orzecznictwo, nie jest możliwe jednoznaczne rozstrzygnięcie odnośnie do sposobu rozliczania z tytułu kosztów utrzymania garażu wielostanowiskowego w budynku wspólnoty mieszkaniowej. W opinii Departamentu, bardziej zasadnym wydaje się stosowanie przepisu art. 207 *k.c.*, stanowiącego, iż współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości udziałów. Rozliczenie to powinno mieć charakter odrębny od gospodarki finansowej (a zatem także rachunkowej) wspólnoty mieszkaniowej.

Niezależnie od powyższego informuję, iż zgodnie z art. 3 ust. 1 *uwł* w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Jak stanowi zaś art. 23 *uwł* uprawnionymi do udziału w podejmowaniu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową są właściciele lokali. Powyższe przepisy posługują się pojęciem „właściciela lokalu”, nie określając jednak zasad na jakich prawo m. in. do udziału w głosowaniu uchwał wspólnoty oraz kwestii reprezentacji w relacjach ze wspólnotą, mogą realizować współwłaściciele lokalu.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do uchwały z dnia 3 października 2003 r., sygn. akt III CZP 65/03 wyjaśnił, że „Zgodnie zaś z art. 3 ust. 1 *zdanie pierwsze u.w.l.* udział w nieruchomości wspól-

*nej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, że udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu.”*

Analogiczne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w uzasadnieniu do uchwały z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, w której stwierdził, że *„udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, iż nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu. Innymi słowy, udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, zatem powinni oni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w braku zgody – zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. Jeżeli zaś postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos, współwłaścicielom lokalu głos ten przysługuje niepodzielnie.”*

Biorąc jednak pod uwagę brzmienie uchwał;

- z dnia 3 października 2003 r. – *„Współwłaściciel lokalu stanowiącego odrębną własność nie może – bez zgody pozostałych współwłaścicieli tego lokalu – żądać zniesienia współwłasności, polegającego na wyodrębnieniu piwnic wchodzących w skład nieruchomości wspólnej.”* oraz
- z dnia 14 lipca 2005 r. – *„Współwłaściciel samodzielnych lokali niewyodrębnionych jest legitymowany do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ...”*,

a więc dotyczące odmiennych materii niż zawarta w pytaniu nr 4 oraz to, że powyższym uchwałom nie nadano mocy zasady prawnej, co oznacza, iż powstałe na powyższym tle rozbieżności inny skład orzekający Sądu Najwyższego może rozstrzygnąć inaczej, należy również brać pod uwagę inne stanowiska.

Takie odmiennie stanowisko zajął Sąd Okręgowy we Wrocławiu w wyroku z 12 marca 2008 r., sygn. akt I C 467/06, w myśl którego *każdy współwłaściciel lokalu może głosować nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej niezależnie od pozostałych współwłaścicieli, a siła jego głosu obliczana jest poprzez pomnożenie wielkości udziału danej osoby we współwłasności lokalu przez wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.* Sąd Apelacyjny, rozpoznając tę sprawę w II instancji, nie zakwestionował powyższej argumentacji (sygn. akt I ACa 601/08, wyrok z 7 sierpnia 2008 r.). Mimo podejmowanych wysiłków, dotychczas nie zakończyły się powodzeniem próby dotarcia do publikacji tych wyroków. Nie ma więc możliwości zapoznania się z argumentami zawartymi w uzasadnieniach do tych wyroków.

W opinii Departamentu praktyczne aspekty funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych przemawiają za przychyleniem się do poglądu, iż w głosowaniu nad projektem uchwały można uwzględnić głosy współwłaścicieli lokalu, czyli udział jest podzielny (a w konsekwencji, podzielny jest także głos oddawany przez współwłaścicieli lokalu przy podejmowaniu uchwały). Takie rozwiązanie umożliwia uniknięcie paraliżu decyzyjnego we wspólnotach, w których powierzchnia wielostanowiskowych garaży może przekraczać nawet 1/3 powierzchni użytkowej całego budynku.

Należy wyrazić nadzieję, że poruszony problem zostanie rozstrzygnięty przez Sąd Najwyższy, do którego trafiło związane z tym pytanie prawne. Ma on odpowiedzieć, czy w sytuacji gdy wyodrębniony lokal jest współwłasnością kilku osób, każdemu ze współwłaścicieli przysługuje samodzielny udział w nieruchomości wspólnej, rozumiany jako iloczyn udziału we współwłasności lokalu pomnożony przez udział w nieruchomości wspólnej przypadający na lokal (będący we współwłasności), czy też udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością danego lokalu przysługuje wszystkim współwłaścicielom łącznie.

Z poważaniem  
DIREKTOR  
Departamentu Mieszkalnictwa  
Zdzisław Żydak