



**MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**



GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 16. 11. 2016 v

nr. 5618 podpis. M

Warszawa, dnia 14 listopada 2016 r.

DM.IV.054.42.2016.PK

NK: 163013/16

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich

Wpłynęło dn. 16. 11. 2016

nr. 6591 podpis. M

**Pan
Stanisław Karczewski
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Szanowny Panie Marszałku

odpowiadając na przekazane przy piśmie z dnia 21 października br., znak BPS/042-27-587/16, oświadczenie złożone przez Pana Senatora Krystiana Probiezka w dniu 18 października br., w sprawie przepisów regulujących zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi współwłasność właścicieli lokali uprzejmie informuję, co następuje.

Chciałbym na wstępie wyjaśnić, iż na gruncie *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892)* zasadą jest pozostawienie określenia sposobu zarządu właścicielom lokali, którzy w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ust. 1). W przypadku, gdy właściciele nie skorzystali z możliwości zawartej w art. 18 ust. 1, to obowiązują ich zasady określone w rozdziale o zarządzie nieruchomością wspólną zawarte w ustawie. Wówczas, zgodnie z art. 19 ustawy, do tzw. „małych” wspólnot mieszkaniowych, tj. takich w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, w braku odmiennych postanowień umowy stosuje się odpowiednio przepisy *Kodeksu cywilnego* (art. 195-209) oraz *Kodeksu postępowania cywilnego* o współwłasności (art. 611-616), co składa się na tzw. zarząd bezpośredni właścicielski. Należy podkreślić, iż w zakresie istnienia i funkcjonowania „małej” wspólnoty mieszkaniowej w pełni mają zastosowanie wszystkie pozostałe przepisy *ustawy o własności lokali* – przepisy ogólne, przepisy regulujące ustanawianie własności lokalu, prawa i obowiązki właścicieli lokali. Z docierających do Ministerstwa informacji, przekazywanych zarówno przez samych członków wspólnot jak i zarządców nieruchomości wynika, że w większości przypadków zarządzanie małą wspólnotą mieszkaniową jest wykonywane bezpośrednio przez samych właścicieli.

Problemy, o których mowa w oświadczeniu Pana Senatora, związane z podejmowaniem decyzji w kwestiach przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, np. dotyczących prac remontowych, zawierania umów z osobami trzecimi, wynikają z treści art. 199 *Kodeksu cywilnego*. Wprowadza on wymóg uzyskania we wszystkich sprawach, o których mowa powyżej, obowiązku uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli. W praktyce przy rozbieżnych stanowiskach współwłaścicieli jest to trudne

do osiągnięcia, co może negatywnie oddziaływać na utrzymanie przedmiotu współwłasności w należytym stanie, szczególnie, iż do czynności tych należą m.in. rozporządzanie (zbycie i obciążenie) rzeczą wspólną, zmiana przeznaczenia rzeczy, inwestycje współwłaścicieli w nieruchomości oraz jej remonty, nadbudowa i przebudowa, podział nieruchomości. Co prawda 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 (zdanie 2 art. 199 Kc.), tym niemniej pociąga to za sobą konieczność przeprowadzenia procedury sądowej oraz wydłuża proces podejmowania decyzji, nierzadko fundamentalnych z punktu widzenia współwłaścicieli. Konsekwencją tego jest utrudnienie prawidłowego zarządu nieruchomością, co może dotyczyć m.in. spraw związanych z utrzymaniem budynku w odpowiednim stanie technicznym.

Mając na uwadze powyższe podzielam opinię o braku przesłanek, aby w przypadku kilkulokalowych „małych” wspólnot najważniejsze decyzje związane z zarządzeniem nieruchomości były traktowane inaczej niż w przypadku nieruchomości, w których wyodrębniono więcej niż 7 lokali, w których decyzje w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu podejmowane są większością głosów liczoną wedle wielkości udziałów. Należy jednak zwrócić uwagę na szerszy kontekst zarządzania, w tym także trybu podejmowania decyzji, nieruchomościami będącymi przedmiotem współwłasności, co w praktyce związane jest z częściami wspólnymi (drogami wewnętrznymi, kotłowniami etc.) zlokalizowanymi również na osiedlach domów jednorodzinnych. Właściciele takich domów z chwilą ich nabycia stają się często jednocześnie współwłaścicielami wspomnianych części wspólnych, które zarządzane są w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego i dzielą tym samym wszystkie problemy, jakie występują w „małych” wspólnotach mieszkaniowych. Ponieważ także w tym przypadku art. 199 Kc stanowi barierę w sprawnym zarządzaniu rzeczą wspólną, uważam, że ewentualne zmiany w procesie zarządzania obiema kategoriami nieruchomości winny być ze sobą powiązane, co nastąpić powinno poprzez zmianę przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących współwłasności (Księga druga, Tytuł I, Dział IV „Współwłasność”), w szczególności art. 199 i 201. Z uwagi na fakt, że przepisy Kodeksu cywilnego znajdują się we właściwości Ministra Sprawiedliwości, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa wystąpi z zapytaniem w tej sprawie. O uzyskanym w tej kwestii stanowisku Ministra Sprawiedliwości, poinformuję Pana Marszałka odrębnym pismem.

Jednocześnie informuję, iż zgodnie z art. 6 *ustawy o własności lokali* wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Oznacza to, że wspólnota mieszkaniowa związana jest z nieruchomością gruntową, na której znajduje się budynek lub budynki z lokalami wyodrębnionymi. Należy zauważyć, iż nieruchomość gruntowa, rozumiana jako część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (por. art. 46 Kc), może składać się z jednej lub kilku działek gruntu. Trzeba również zauważyć, że oprócz fizycznego wyodrębnienia gruntu, dla istnienia nieruchomości jako odrębnego przedmiotu prawa własności, niezbędne jest wyodrębnienie prawne polegające na konkretyzacji właściciela gruntu. Dokonuje się to na podstawie przepisów *ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece* (Dz. U. z 2016, poz. 790, z późn. zm.). Założenie księgi wieczystej powoduje, iż staje się ona nieruchomością. W świetle powyższego na nieruchomości gruntowej może znajdować się nawet kilka budynków, zaś właściciele lokali w tych budynkach tworzą jedną wspólnotę. Natomiast podział jednego budynku na odrębne wspólnoty (tym samym odrębne nieruchomości gruntowe) oznacza, iż nieruchomości te musiałyby być geodezyjnie wyodrębniona i posiadać własne księgi wieczyste.

Należy mieć bowiem na uwadze, iż podstawą określenia zasięgu danej wspólnoty mieszkaniowej jest nieruchomości gruntowa stanowiąca nieruchomości wspólną.

Tym samym możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali, jedynie wedle płaszczyzn pionowych z jednoczesnym podziałem gruntu, na którym został wzniesiony, w wyniku czego powstają odrębne (niezależne) budynki. W tym wypadku linia podziału musi przebiegać według płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na całej wysokości, od fundamentu do przekrycia dachu, na dwa odrębne budynki przy czym może to być ściana już istniejąca lub nowowzniesiona. Trzeba jednak podkreślić, iż w konsekwencji fizycznego podziału budynku, a tym samym podziału nieruchomości wspólnej, żadna jej część (grunt, urządzenia techniczne, instalacje) nie może być wspólna dla nowopowstałych wspólnot. W wyniku podziału powstają bowiem odrębne zabudowane nieruchomości gruntowe, gdzie budynki jedynie stykają się ze sobą, nie zaś zachodzą elementami konstrukcyjnymi bądź urządzeniami technicznymi w swój obręb. Niezależnie od powyższego podział nieruchomości powinien uwzględniać wymagania art. 92-100 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774, z późn. zm.) i tym samym może nastąpić po wydaniu decyzji zatwierdzającej przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, stanowiącej podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.

z powiadomieniem

Z upoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu