

Mieszkanie i Wspólnota

Listopad
11/2012
Rok XI (129)

Cena 15,75 zł
(w tym 5% VAT)

ISSN:1643-8426

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW



li może zdecydować o wspólnym pokrywaniu tych kosztów);

b) koszty oświetlenia ogródków powinny być pokrywane:

- przez wspólnotę mieszkaniową – jeżeli jest to oświetlenie terenu włączane zbiorczo, a przy okazji służące oświetleniu ogródków;

- przez indywidualnych właścicieli – jeżeli jest to indywidualne oświetlenie każdego z ogródków, włączane indywidualnie przez każdego z właścicieli (najlepiej, aby w takim przypadku instalacja oświetleniowa była zasilana z lokalu);

c) koszty wywozu trawy powinny być pokrywane:

- przez wspólnotę mieszkaniową – jeżeli są to koszty niewielkie (nie ma sensu wówczas „bawić się” w rozliczanie tych kosztów);

- przez indywidualnych właścicieli – jeżeli są to koszty znaczące;

d) koszty konserwacji i napraw tarasów powinny być pokrywane:

- przez wspólnotę mieszkaniową w części dotyczącej konstrukcji;

- przez indywidualnych właścicieli w części dotyczącej pokryć (płytki, wykładziny), malowania itp., a także w przypadku uszkodzeń wynikających z użytkowania tarasów.

To są jedynie zalecenia. Nie należy ich traktować jako obowiązku. Właściciele lokali mają prawo swobodnie kształtować zakres praw i obowiązków we wspólnocie mieszkaniowej, oczywiście bez naruszania przepisów zawartych w powszechnie obowiązujących aktach prawnych – ustawach i rozporządzeniach.

Andrzej Kwiatkowski

Podzielić działkę wielobudynkową

Można tylko przed sprzedażą lokali

W artykule „Podzielić działkę wielobudynkową” (MiW 09/2012) autor analizuje okoliczności, jakie należy uwzględnić przy podziale nieruchomości wielobudynkowej na dwie: pięcio- i jednobudynkową.

Stan faktyczny jest następujący: nieruchomość została utworzona w 2004r. uchwałą zarządu spółdzielni na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Począwszy od 2008 r. rozpoczęto wyodrębnianie lokali, a w 2011r. na nadzwyczajnym walnym zgromadzeniu przyjęto wnioski o wyodrębnieniu się nieruchomości jednobudynkowej.

W tej sytuacji, przy rozważaniach, można posiłkować się uchwałą Sądu Najwyższego z 17.04.2009 r. (III CZP 16/09). Sąd Okręgowy w Poznaniu wystąpił do SN z następującym zagadnieniem prawnym:

„Czy ze względu na treść art. 7 ust. 5 ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (DzU Nr 125, poz. 973) prawomocne w dacie wejścia w życie tej ustawy i niezrealizowane uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowych o określeniu przedmiotu odrębnej własności stanowią podstawę do realizacji przez członków spółdzielni lub inne osoby

roszczeń, o których mowa w art. 1714 u.s.m., czy też roszczenia te są rozpatrywane w całości na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym ustawą z 14 czerwca 2007 r. (DzU Nr 125, poz. 973), a jeśli tak, czy oznacza to konieczność zmiany wcześniej podjętej prawomocnej uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności tak, by zostały spełnione wymogi określone w art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w aktualnym brzmieniu? ”.

Jak wynika z uchwały Sądu Najwyższego, jeśli zarząd spółdzielni podjął uchwałę o wyodrębnieniu nieruchomości wielobudynkowej, członkowie nie mogą się domagać wyodrębnienia nieruchomości jednobudynkowej, gdy w nieruchomości tej ustanowiono już odrębną własność chociaż jednego lokalu. Art. 42 ust. 3 pkt 1 usm w brzmieniu obowiązującym od 31.07.2007 r. stanowi, że przy ustanawianiu odrębnej własności lokali powinno się tworzyć nieruchomości jednobudynkowe, a nieruchomości wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki posadowione są w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie lub gdy działka, na której posadowiony jest budynek, nie ma dostępu do drogi publicznej. Jednakże do 31.07.2007r. utworzenie nieruchomości wielobudynkowej albo jednobudynkowej należało do decyzji zarządu spółdzielni, która mogła dowolnie kształtować wielkość nieruchomości.

W noweli usm z 14.06.2007 r. brak przepisów przejściowych do art. 42 usm. Z uwagi na to należy przyjąć, że nowe przepisy związane z wprowadzeniem wymogu wydzielania działek budowlanych pod pojedynczymi budynkami, nie mają zastosowania do uchwał, które zaczęły obowiązywać przed 31 lipca 2007 r. i nie powodują konieczności ich zmiany. Mają natomiast zastosowanie do uchwał, które nie zostały jeszcze podjęte.

Ewentualna zmiana wcześniej podjętej uchwały po to, aby spełniała ona oczekiwania członków i jednocześnie odpowiadała aktualnym wymogom wynikającym z art. 42 ust. 3 pkt 1 usm

byłaby możliwa tylko wówczas, gdy na podstawie poprzedniej uchwały nie dokonano żadnego ustanowienia prawa odrębnej własności.

Powyższe stanowisko znajduje swoje uzasadnienie również w uchwale Sądu Najwyższego z 22.10.2010 r. (III CZP 77/10). SN w tej sprawie rozważał kwestię, czy zarząd spółdzielni mieszkaniowej, który na podstawie art. 42 ust. 2 u.s.m. podjął uchwałę, określającą przedmiot odrębnej własności lokali w określonej nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej, może w tym samym trybie podjąć kolejną uchwałę, w której odmiennie określi udziały w nieruchomości wspólnej właścicieli poszczególnych lokali.

SN wskazał, iż brak jest podstaw prawnych do decydowania o zmianie udziału w nieruchomości wspólnej, gdy nie jest ona już wyłączną własnością spółdzielni, lecz stanowi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali. Podstawy takiej nie stwarza również art. 27 u.s.m., z którego wynika tylko uprawnienie spółdzielni do zarządu nieruchomością, której jest współwłaścicielem. Zarząd nieruchomością wspólną nie obejmuje prawa rozporządzania udziałami w nieruchomości wspólnej nienależącymi do spółdzielni, takie bowiem uprawnienie, jako stanowiące ograniczenie prawa własności, musiałyby mieć swoją wyraźną podstawę ustawową.

Jeżeli więc na podstawie pierwotnej uchwały zarządu spółdzielni ustanowiono już odrębną własność choćby jednego lokalu, zarząd spółdzielni nie może określić innego udziału w nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni i właściciela lokalu, gdyż brak do tego podstaw prawnych.

Taka uchwała może natomiast być skutecznie podjęta i stanowić podstawę ustanowienia odrębnej własności lokali na nieruchomości spółdzielczej, jeżeli na podstawie pierwotnej uchwały nie ustanowiono jeszcze odrębnej własności żadnego lokalu.

Rafał Ostrowski