

Andrzej Schab*

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

WPŁYW ORZECZNICTWA SĄDU NAJWYŻSZEGO I SĄDÓW APELACYJNYCH NA SKUTECZNOŚĆ PODEJMOWANIA DECYZJI W GOSPODAROWANIU NIERUCHOMOŚCIAMI NIEKOMERCYJNYMI

STRESZCZENIE

W artykule przedstawiono zakres zmian orzecznictwa dotyczącego prawidłowego sposobu liczenia głosów we wspólnotach mieszkaniowych zawierających lokale posiadające wielu właścicieli (hale garażowe), negatywne konsekwencje związane z nieprawidłowym sposobem podejmowania decyzji oraz postulaty niezbędnych zmian w prawie polskim.

Słowa kluczowe: ustawa o własności lokali, UWL, wspólnota mieszkaniowa, liczenie głosów

Wstęp

Ustawa o własności lokali z dn. 24 czerwca 1994 r. (UWL) wprowadziła szereg narzędzi umożliwiających gospodarowanie zasobem mieszkaniowym zlokalizowanym w budownictwie wielorodzinnym, posiadającym bardzo często znaczną liczbę współwłaścicieli o nie zawsze zgodnych celach i oczekiwaniach. Ustawa umożliwiła usprawnienie reformy mieszkalnictwa i urynkowanie gospodarki istniejącymi

¹ Adres e-mail: andrzej.schab@sgh.waw.pl

zasobami mieszkaniowymi [Bończak 2010], niezbędnych w związku z transformacją ustrojową w Polsce i wynikającą z niej zmianą filozofii nadzoru Państwa nad nieruchomością na nadzór właścicielski. Istotnie uporządkowała kwestie własności mieszkań oraz ustanawiania odrębnej własności i wyodrębniania jej z istniejących zasobów państwowych. Ustawa wprowadziła instytucję „wspólnoty mieszkaniowej” – podmiotu złożonego z ogółu właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, będącej jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej. Ustawa ta wprowadziła także nowe zasady podejmowania decyzji przez współwłaścicieli, odmienne od tych zdefiniowanych dotychczas w kodeksie cywilnym, zastępując jednomyślność właścicieli, głosowaniem większościowym.

Równoległe z procesem ustanawiania odrębnej własności lokali wyodrębnianych z dotychczasowych zasobów (spółdzielni mieszkaniowych czy też z zasobów przedsiębiorstw państwowych), następowała prywatyzacja gruntów, na których zlokalizowane są budynki mieszkalne oraz gruntów wokół tych budynków. Doprowadziło to do masowego pojawienia się nieruchomości gruntowych – posiadających dziesiątki, a nawet setki współwłaścicieli – na których znajdują się elementy infrastruktury technicznej (np. drogi dojazdowe, przepompownie ścieków) i rekreacyjnej (np. parki, place zabaw), służące jako funkcjonalne rozszerzenie nieruchomości mieszkaniowej. Decyzje podejmowane przez współwłaścicieli takich nieruchomości, formalnie podlegają wyłącznie regulacjom kodeksu cywilnego, jednakże bardzo często nieruchomości takie są traktowane jako część nieruchomości wspólnej i utrzymywane ze środków wspólnoty, co może prowadzić do licznych negatywnych zjawisk.

Jednocześnie szybki rozwój cywilizacyjny w okresie po transformacji ustrojowej, w szczególności gwałtowne upowszechnienie się motoryzacyjnych dóbr konsumpcyjnych oraz idąca wraz z nim skokowa zmiana struktury funkcjonalnej nowoczesnych budynków mieszkalnych sprawiły, iż pojawiła się nowa kategoria lokali użytkowych w postaci hal garażowych. Proces podejmowania decyzji przez współwłaścicieli tychże lokali podlega również regulacjom kodeksu cywilnego. Lokale tego typu stanowią obecnie pomiędzy 10 a 40% powierzchni nowoczesnych budynków mieszkalnych będących wspólnotami mieszkaniowymi, a w związku z wynikającą z kodeksu cywilnego koniecznością jednomyślności, w istotny sposób komplikują proces podejmowania decyzji we wspólnotach mieszkaniowych.

Wspomniany wymóg jednomyślności, funkcjonujący w polskim kodeksie cywilnym, w zamyśle chroniący prawa jednostki (co jest zgodne z koncepcjami ekonomicznymi [Buchanan 1962]), paradoksalnie prowadzi do sytuacji, w której brak kontaktu z jednym ze współwłaścicieli skutkuje impasem decyzyjnym. Problem ten nie tylko dotyczy zagadnień bezpośrednio regulowanych przez kodeks cywilny, ale także stosowania ustawy o własności lokali, w szczególności we wspólnotach mieszkaniowych posiadających lokale mające wielu współwłaścicieli (np. hale garażowe).

Obecnie, po dwóch dekadach funkcjonowania UWL (obowiązującej od 1 stycznia 1995 r.), pomimo kilku zmian i nowelizacji, pojawiają się nowe problemy, do których rozwiązania bardzo często brakuje odpowiednich narzędzi prawnych lub – co gorsza – istniejące narzędzia są ze sobą wzajemnie sprzeczne, bądź w obecnej postaci utrudniają albo wręcz niekiedy uniemożliwiają sprawne gospodarowanie nowoczesną nieruchomością. Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych i Sądu Najwyższego dotyczące sposobu liczenia głosów w istotnej części przypadków nie tylko okazuje się wzajemnie sprzeczne, ale także powoduje, iż znaczna część współwłaścicieli zostaje pozbawiona prawa decydowania o gospodarowaniu nieruchomością, co będąc zgodne z literą aktualnie obowiązującego prawa, wzbudza jednakże zrozumiałe sprzeciwy społeczny i zakłóca prawidłowe relacje społeczno-ekonomiczne.

Podjęcie decyzji we współwłasności

Podjęcie wspólnej decyzji dotyczącej gospodarowania nieruchomością stanowiącą współwłasność, zgodnie z obowiązującym w Polsce prawem, wymaga: uzyskania zgody większości właścicieli lub jednomyślności wszystkich właścicieli. Zależy to od rodzaju planowanej czynności, tj. czy jest to czynność zarządu zwykłego, czynność zachowawcza czy też czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Często zależy także od istnienia zabudowy na nieruchomości podlegającej współwłasności (działka zabudowana lub niezabudowana), rodzaju tejże zabudowy (budynek mieszkalny lub niemieszkalny), formy organizacyjno prawnej budynku mieszkalnego (wspólnota mieszkaniowa, spółdzielnia mieszkaniowa) oraz wielkości budynku (powyżej 7 lokali lub mniejszy).

W przypadku nieruchomości niezabudowanych, posiadających wielu właścicieli (oraz nieruchomości zabudowanych stanowiących współwłasność wynikającą z k.c.), przy podejmowaniu wspólnych decyzji, zastosowanie mają przepisy kodeksu

cywilnego. Do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). W przypadku czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Należy także wspomnieć, iż każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. W praktyce, w przypadku nieruchomości niezabudowanych, posiadających kilku właścicieli, znających się wzajemnie, podejmowanie decyzji nie przysparza znaczących problemów. Jednak wraz ze wzrostem liczby współwłaścicieli, wzrasta ryzyko rozbieżności celów, co prowadzi do trudności w uzyskaniu większości niezbędnej to podjęcia decyzji mieszczącej się w granicach zarządu zwykłego oraz braku możliwości podjęcia decyzji przekraczających zarząd zwykły, czyli *de facto* w obecnym porządku prawnym wymagających jednomyślności właścicieli.

Twórcy UWL, zdając sobie sprawę z istotnych trudności w podejmowaniu jednomyślnych decyzji w przypadku nieruchomości mieszkaniowych posiadających wielu współwłaścicieli, określili w pierwotnej formie ustawy małe wspólnoty (nieprzekraczające 10 lokali), jako te, dla których wymagana jest jednomyślność wynikająca ze wspomnianych przepisów kodeksu cywilnego. Dla wspólnot większych niż 10 lokali, odstąpiono natomiast od wymogu jednomyślności. Co więcej, ustawą z dn. 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali [Dz.U. 2000 nr 29 poz. 355], w wyniku wniosków wyciągniętych po ponad 5 latach obowiązywania, ustawodawca uznał, iż wartość graniczna wynosząca 10 lokali jest zbyt wysoka i zmniejszył ją do 7 lokali. Obecnie mamy więc do czynienia ze wspólnotami mieszkaniowymi, nazywanymi potocznie „małymi” (nie przekraczającymi 7 lokali), w których właściciele realizują koncepcję zarządu bezpośredniego, a czynność przekraczająca zarząd zwykły nieruchomością wspólną wymaga zgody wszystkich właścicieli oraz ze wspólnotami mieszkaniowymi „dużymi”, w których do podjęcia czynności przekraczającej zarząd zwykły wystarczająca jest uchwała wspólnoty podjęta przez większość właścicieli (liczoną wg ich udziałów w nieruchomości wspólnej).

Szczególnie trudnym, aczkolwiek często występującym przypadkiem jest sytuacja, w której współwłaściciele danej nieruchomości nie znają się wzajemnie, a przedmiot współwłasności stanowi nieruchomość niezabudowana, służąca jako droga wewnętrzna (plac zabaw, park), a więc pełniąca rolę nieruchomości pomocniczo-funkcjonalnej do nieruchomości głównej zawierającej budynek mieszkalny. Z sytuacją taką mamy do czynienia, gdy w trakcie budowy osiedla mieszkaniowego

składającego się z kilku budynków, w wyniku podziału dużej działki powstaje kilka mniejszych, z których każda musi mieć dostęp do drogi publicznej. Wskazany dostęp do drogi publicznej, realizowany jest poprzez działki „dojazdowe” pełniące funkcję wewnętrznej drogi prowadzącej do poszczególnych nieruchomości. Podejmowanie decyzji dotyczącej takiej nieruchomości jest niezwykle trudne, jako że jest to nieruchomość stanowiąca współwłasność, wobec czego formalnie decyzje takie wymagają jednomyślności. Oczywiście ustawodawca zarówno w art. 199 k.c., jak i w 201 k.c. wskazał możliwość dochodzenia rozstrzygnięcia na drodze sądowej, niemniej w przypadku nieruchomości mających kilkuset współwłaścicieli, operacja ta nie tylko generuje znaczne koszty, ale przede wszystkim w realiach obciążenia polskiego systemu sądowniczego, znacząco opóźnia podejmowanie wszystkich uchwał.

Z powyższych względów nieruchomość taka rzadko kiedy posiada wyznaczonego (lub wybranego) zarządcę lub zarząd, a zatem, aby zapewnić jej funkcjonowanie, „opiekę” nad taką nieruchomością sprawuje w imieniu właścicieli zarząd sąsiadującego podmiotu (spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej). Stwarza to bardzo poważne komplikacje przy konieczności wydatkowania środków finansowych (np. w celu dokonania oznakowania dróg na takiej działce). W sytuacji, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej pokryje koszt ze środków wspólnoty, może pojawić się zarzut wydatkowania środków finansowych poza nieruchomością wspólną, a więc na cele niezwiązane z utrzymaniem tejże nieruchomości wspólnej, co w konsekwencji może stanowić podstawę do podważenia kluczowej uchwały wspólnoty o przyjęciu sprawozdania finansowego za dany rok. Z drugiej strony, prowadzenie odrębnej księgowości dla takiej nieruchomości w celu okazjonalnego wydatkowania niewielkich kwot, jest całkowicie nieuzasadnione z ekonomicznego punktu widzenia. Sąd Najwyższy w wyroku z dn. 8 października 2008 r. (sygn. V CSK 143/08) orzekł, że użytkowanie cudzej nieruchomości nie stanowi przejawu gospodarowania nieruchomością wspólną przez wspólnotę, lecz ingerencję członków wspólnoty w cudze prawo własności. Gospodarowanie cudzym terenem, nawet koniecznym do zapewnienia dostępu do drogi publicznej, nie mieści się w zakresie uprawnień wspólnoty mieszkaniowej. Orzeczenie to oznacza, że rola zarządu wspólnoty w gospodarowaniu nieruchomością funkcjonalną może być jedynie nieformalna i powinna ograniczyć się ewentualnie do społecznego zaangażowania członków zarządu do koordynowania dobrowolnej zbiórki środków finansowych wśród faktycznych właścicieli (mimo iż są oni jednocześnie członkami wspólnoty).

Rozbieżności co do sposobu liczenia głosów oddanych przez współwłaścicieli

Istnienie w dużej wspólnotcie mieszkaniowej samodzielnych lokali posiadających wielu właścicieli, może w istotny sposób zaburzyć prawidłowość zbierania głosów pod uchwałami takiej wspólnoty. O ile bowiem przepisy jasno wskazują, że uchwały wspólnoty podejmowane są w większościowym głosowaniu udziałami, o tyle w UWL nie jest literalnie doprecyzowane, w jaki sposób traktować częściowe głosy oddawane przez współwłaścicieli (udziałowców) lokalu. Występowanie takich lokali w nowych budynkach jest powszechne, ponieważ taka struktura organizacyjna nadawana jest halom garażowym, zlokalizowanym na najniższych kondygnacjach budynków. Lokale te nie są elementem nieruchomości wspólnej (w rozumieniu UWL), tylko „samodzielnymi lokalami wykorzystywanymi zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne” (art. 2 ust 3. UWL). Z uwagi na fakt, że takie lokale garażowe, będące pełnoprawnym elementem wspólnoty mieszkaniowej mają przypisany przynależny udział w nieruchomości wspólnej, ich współwłaścicielom przysługuje prawo uczestnictwa w podejmowaniu decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej, czyli prawo głosu pod uchwałami wspólnoty.

Zarówno w literaturze, jak i orzecznictwie ścierają się dwa poglądy dotyczące sposobu uwzględniania głosów współwłaścicieli takiego lokalu. Rozbieżność dotyczy tego, czy współwłaścicielom przysługuje łącznie jeden wspólny głos (o sile wynikającej ze stosunku powierzchni całego lokalu do sumy powierzchni wszystkich lokali we wspólnotcie), czy też dopuszczalne jest podzielenie tego głosu (udziału) a w konsekwencji umożliwienie oddawania głosu przez każdego ze współwłaścicieli lokalu niezależnie.

Koncepcja podzielności głosu

W literaturze przeważa koncepcja uznająca prawo współwłaściciela lokalu (w części ułamkowej) do samodzielnego uczestnictwa w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej. Stanowisko takie, wyrażane między innymi przez J. Ignatowicza [Ignatowicz 1995], podzielane przez A. Gołę i J. Sucheckiego [Gola, Suchecki 1999] oraz J. Pisulińskiego [Pisuliński 2008] wskazuje, iż w sytuacji gdy prawo własności lokalu przysługuje kilku osobom, każda z nich może uczestniczyć w głosowaniach nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej samodzielnie, przy

czym siła ich głosu jest określana udziałem we własności lokalu. Jest to uzasadniane m.in. samodzielnym statusem współwłaścicieli oraz brakiem stosunku osobistego między nimi, który wymagałby ich współdziałania. Przytaczane jest także odwołanie do czynności sprzedaży udziału we współwłasności takiego lokalu (np. miejsca postojowego w hali garażowej), do którego przypisany jest obligatoryjny udział w nieruchomości wspólnej, wyrażający się iloczynem wielkości udziału przypadającego na cały lokal i ułamek, określającego udział w prawie do lokalu, nie zaś udział w niepodzielnym udziale. Skoro zatem przy obliczaniu udziału w części wspólnej jest on uznawany za podzielny, analogicznie należałoby za podzielną uznać możliwość oddawania głosu pod uchwałami wspólnoty, dotyczącymi tejże części wspólnej. Niepodzielność głosu jest więc traktowana jako ograniczenie prawa własności. Podnoszone są również praktyczne aspekty samodzielnego głosowania współwłaścicieli, w sytuacji gdy czas pomiędzy zawiadomieniem o terminie zebrania wspólnoty, a odbyciem się zebrania, bardzo często uniemożliwia uzgodnienia jednolitego stanowiska współwłaścicieli lokali (zgodnie z art.32 ust.1. UWL zarząd lub zarządca zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania).

Niezależnie od poglądów dominujących w literaturze, warto podkreślić, że w analogiczny sposób do podzielności udziału podchodzą organy jednostek samorządu terytorialnego przy naliczaniu podatku od nieruchomości dla lokalu posiadającego wielu właścicieli. Podatek od gruntu, na którym usytuowany jest budynek, w którym znajduje się lokal (posiadający współwłaścicieli), naliczany jest wobec każdego ze współwłaścicieli imiennie, uwzględniając udział ułamkowy, jaki współwłaściciel posiada w lokalu podlegającym współwłasności, pomnożony przez udział ułamkowy, jaki dany lokal ma w gruncie (części wspólnej).

Dodatkowo podkreślić trzeba, że idea podzielności udziału w lokalu, a co za tym idzie umożliwienie współwłaścicielowi samodzielnego głosowania, została uznana w licznych orzeczeniach sądowych: Sąd Okręgowy we Wrocławiu, wyrokiem z dn. 12 marca 2008 r. w sprawie o sygnaturze I C 467/06, a także wyrokiem z dn. 23 grudnia 2008 r. w sprawie o sygnaturze I C 540/07, wskazał, iż 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. Obydwa powyższe wyroki zostały utrzymane w mocy przez Sąd Apelacyjny. Analogicznie wypowiedział się także Sąd Apelacyjny w Krakowie (I Aca 584/12).

Koncepcja niepodzielności głosu

Pogląd przeciwny do przedstawionego powyżej, w latach 2012 i 2013 stał się poglądem dominującym w orzecznictwie, mimo iż uprzednio znacznie rzadziej występował w literaturze prawniczej. Stanowisko takie, reprezentowane przez R. Dzięcka [Dzięcek 2010] zakłada, że udział w nieruchomości wspólnej przysługuje łącznie wszystkim współwłaścicielom jednego lokalu, co oznacza, że w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty powinien brać udział jeden przedstawiciel współwłaścicieli lokalu, głosujący w sposób uzgodniony między nimi, a w razie niemożności uzgodnienia jednolitego stanowiska, współwłaściciele mogą zwrócić się do sądu w trybie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 195 i nast. k.c.). Zwolennicy takiego liczenia głosów podkreślają, że już Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 24 października 1934 r. o własności lokali [Dz. U. Nr 94 poz. 848] wprowadzało potrzebę wyboru reprezentanta właścicieli lokalu, w sytuacji gdy lokal należał do kilku właścicieli, a więc wymóg uzgodnienia jednolitego stanowiska współwłaścicieli lokalu ma także historyczne uzasadnienie. Ponadto nowelizacja ustawy o własności lokali z 16 marca 2000 r. wprowadziła w określonych sytuacjach sposób głosowania: „jeden właściciel jeden głos”, co obecnie mogłoby prowadzić do poważnych komplikacji, w przypadku, gdy każdemu ze współwłaścicieli lokalu przyznać możliwość samodzielnego głosowania nad uchwałą wspólnoty. Prowadziłoby to do sytuacji, że uchwały wspólnoty mogłyby zapadać głosami współwłaścicieli jednego lokalu.

W dniu 12 grudnia 2012 r. Sąd Najwyższy w 3-osobowym składzie wydał orzeczenie potwierdzające pogląd o niepodzielności głosu współwłaścicieli, wskazując iż: „prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu” (sygn. akt III CZP 82/12).

Konsekwencje wadliwego sposobu liczenia głosów we wspólnocie mieszkaniowej

Powyższe orzeczenie Sądu Najwyższego okazało się całkowicie odmienne od wcześniejszych orzeczeń sądów niższych instancji, które uprzednio były szeroko upubliczniane i komentowane na specjalistycznych forach internetowych dla administratorów i zarządców nieruchomości. Ponad 4 lata odstępu między tak istotnymi orzeczeniami doprowadziły do sytuacji, w której znaczna część wspólnot musi przeanalizować uchwały podjęte w ciągu 2 ostatnich dekad, pod kątem stwierdzenia czy faktycznie zostały one podjęte. O ile bowiem UWL określa precyzyjnie czas na zaskarżenie treści uchwały przez członka wspólnoty, wskazując iż jest to okres 6 tygodni od dnia podjęcia, o tyle wskazane ramy czasowe nie dotyczą powództwa o uznanie uchwały za niepodjętą. Oznacza to iż, pomimo fundamentalnej zasady, iż „prawo nie działa wstecz”, orzeczenie Sądu Najwyższego ustanawiające interpretację sposobu liczenia głosów, w praktyce otwiera możliwość uznania za nieistniejącą dowolnej uchwały, której głosy liczone były w sposób odmienny, niż wskazany w orzeczeniu.

Ponieważ UWL wskazuje, że uchwały dużej wspólnoty zapadają większością głosów [art. 23 ust 2. UWL], znaczna część zarządów wspólnot, zbiera głosy do chwili przekroczenia progu 50%, z nieznacznym buforem 1–2% dodatkowych głosów. Wysokiej frekwencji w głosowaniach nie sprzyja fakt ogólnej niechęci Polaków do głosowania, co jest szczególnie widoczne w przypadku wyborów parlamentarnych podczas których frekwencja nie przekracza 50% uprawnionych do głosowania. Zakończenie zbierania głosów przy poziomie 51–52% głosów za podjęciem uchwały oznacza, iż w przypadku pominięcia głosów częściowych oddanych przez współwłaścicieli hal garażowych, we wspólnotach posiadających takowe hale, większość uchwał może okazać się niepodjęta. Warto też zauważyć, że w związku z obowiązywaniem w wielu gminach współczynnika parkingowego, wskazującego liczbę wymaganych miejsc postojowych na każdy lokal, w budynkach wielorodzinnych powierzchnia hal garażowych stanowi od 10 do aż 40% powierzchni budynku. Oznacza to, że w skrajnych przypadkach żadna uchwała praktycznie nie jest możliwa do podjęcia.

Postulat nowelizacji kodeksu cywilnego

Powyższa analiza obecnego stanu prawnego wskazuje, iż wszystkie rozwiązania zmierzające do uniknięcia problemu konieczności osiągnięcia jednomyślności właścicieli lokalu funkcjonalnego, obciążone są innymi wadami prawnymi lub istotnymi zagrożeniami dla trwałości stanu posiadania. Znalezione rozwiązanie wydaje się jednakże konieczne, jako że w przypadku wspólnot mieszkaniowych, w których hale garażowe stanowią 30–40% powierzchni lokali, podjęcie jakiegokolwiek uchwały jest realnie niemożliwe. Funkcjonujące obecnie w UWL rozdzielenie sposobu podejmowania decyzji w zależności od wielkości wspólnoty, wymagające jednomyślności jedynie w przypadku wspólnot małych (do 7 lokali łącznie) i przyjmujące głosowanie większościowe w pozostałych przypadkach, pozwala na sprawne podejmowanie decyzji i uniknięcie w wielu kwestiach paraliżu decyzyjnego. Głosowanie większościowe nie pozbawia jednocześnie pojedynczego właściciela praw, jako że każdą z uchwał może on zaskarżyć w sytuacji gdy „narusza ona jego interesy” [art. 25 ust. 1. UWL]. Jednoczesne ograniczenie zakresu czasowego wniesienia takiego powództwa do 6 tygodni od dnia powiadomienia, stwarza wszystkim właścicielom stabilne ramy prawne do sprawnego funkcjonowania wspólnoty.

W sytuacji, gdy rozwiązanie takie sprawdza się w Polsce od prawie 2 dekad, zasadne staje się rozważenie wprowadzenia analogicznych zapisów do działu „Współwłasność” kodeksu cywilnego. Podkreślić należy, że już obecnie kodeks cywilny do czynności nie przekraczających zarządu zwykłego wymaga jedynie zgody większości właścicieli, wskazując jednocześnie w art. 202, że „jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd”. Oczywiście, jak najbardziej zasadne jest wprowadzenie rozróżnienia sposobu podejmowania decyzji w zależności od liczby współwłaścicieli, analogicznie jak ma to miejsce w obecnej ustawie o własności lokali.

Podsumowanie

Powyższe rozważania wpisują się w normatywną ekonomiczną analizę prawa, dostarczając zaleceń i rekomendacji dla prowadzonych działań w prawodawstwie, wykorzystując metody badań ekonomicznych. Z przeprowadzonej analizy literatury i aktów prawnych oraz efektów oddziaływania tychże aktów na realne podmioty, wynika, iż w przypadku dóbr podlegających współwłasności (w tym przypadku nieruchomości), ochrona regulacyjna ekonomicznych interesów jednostki realizowana w sposób nadmierny, może prowadzić do pozbawienia praw nie tylko chronionej jednostki, ale także pozostałych współwłaścicieli. Nadmierna regulacja w analizowanym obszarze doprowadza do sytuacji, w której wszyscy współwłaściciele dobra ekonomicznego, ponosząc koszty jego posiadania (np. obciążenia fiskalne – podatek od nieruchomości) zostają pozbawieni możliwości czerpania dodatkowych korzyści ekonomicznych z powodu braku jednomyslności skutkującej brakiem prawnej możliwości podjęcia decyzji dotyczącej gospodarowania tym dobrem.

Należy zatem podkreślić zaobserwowaną niską efektywność regulacji dotyczących podejmowania decyzji w zakresie gospodarowania dobrami podlegającymi współwłasności. W ekonomii klasycznej pojęcie efektywności odnosi się do rezultatów podjętych działań określonych przez stosunek uzyskanych efektów i poniesionych nakładów. Efektywność w ekonomii dotyczy alokacji zasobów i oznacza sytuację, w której żadne działanie nie mogłoby polepszyć sytuacji lub satysfakcji jednostki, nie pogarszając sytuacji innej jednostki [Samuelson 2004]. Powyższa definicja efektywności alokacyjnej została zaadaptowana do obszaru regulacji, pozostając w zgodzie z filozofią efektywności w sensie Pareto oraz odwołując się do prac J. Buchanana, który nawiązując do koncepcji K. Wicksella (1851–1926) wskazuje, iż **umowa** jest „efektywna”, „dobra” lub „korzystna”, kiedy zaangażowane strony oczekują poprawy swojej sytuacji w związku z powstaniem umowy w stosunku do stanu początkowego. Nawiązując do powyższego można zatem uznać, iż **regulacja prawna** jest „efektywna”, „dobra” lub „korzystna”, kiedy zaangażowane strony oczekują poprawy swojej sytuacji w związku z powstaniem regulacji, w porównaniu do stanu początkowego, czyli braku regulacji. W tym kontekście należy zatem podkreślić, iż obecne obowiązujące w Polsce regulacje są nieefektywne, co uprawnia do

postulowania istotnych szeroko zakrojonych zmian w kodeksie cywilnym, umożliwiającym usprawnienie podejmowania decyzji w przypadku dóbr (nieruchomości) podlegających współwłasności.

Literatura

- Bończak-Kucharczyk E. (2010), *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, Wolters Kluwer, Warszawa.
- Buchanan J.M., Tullock G. (1962), *The Calculus of Consent: Logical Foundations of Constitutional Democracy*, University of Michigan Press, Michigan.
- Dziczek R. (2010), *Własność lokali. Komentarz*, LexisNexis Warszawa.
- Gola A., Suchecki J. (1999), *Najem i własność lokali – przepisy i komentarz*, PWN, Warszawa.
- Ignatowicz J. (1995), *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa.
- Pisuliński J. (2008), *Prawo lokalowe*, Wolters Kluwer, Warszawa.
- Samuelson A., Nordhaus W.D. (2004), *Ekonomia*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Kodeks cywilny*, tekst jednolity: Dz.U. 2014, nr 0, poz. 121.
- Ustawa z dn. 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jednolity: Dz.U. 2000, nr 80, poz. 903.

THE SUPREME COURT AND COURTS OF APPEAL IMPACT UPON THE EFFECTIVENESS OF DECISION-MAKING PROCESS IN RESIDENTIAL REAL ESTATE MANAGEMENT

Abstract

The article presents the scope of changes in jurisdiction concerning correct method of votes counting in housing communities containing chambers which have many co-owners (garage halls), the negative consequences associated with improper way of making decisions and proposals of necessary changes in Polish law.

Translated by Andrzej Schab

Keywords: housing community, housing communities, counting votes, polish law, jurisdiction changes

JEL Code: K19