

Wspólnota mieszkaniowa - jakie ma prawa?

Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości.

Wspólnota powstaje z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości. Wspólnota powstaje z mocy prawa, dlatego do jej utworzenia nie jest potrzebna uchwała właścicieli lokali czy jej rejestracja. Podobnie kształtuje się kwestia członkostwa we wspólnocie. Jest ono pochodną prawa własności lokalu. Fakt bycia właścicielem lokalu w danej nieruchomości decyduje o tym, kto jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej. Nie można odrębną czynnością wstąpić do wspólnoty, czy też z niej wystąpić. Może to jedynie nastąpić poprzez przeniesienie własności lokalu. Członkiem wspólnoty nie jest najemca lokalu.

Wg ustawy o własności lokali (dalej: ustawa) wspólnota może nabywać prawa, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Prawo nie przyznaje osobowości prawnej wspólnocie mieszkaniowej. Jest ona tzw. ułomną osobą prawną. Wyposażona jest w zdolność prawną jedynie w zakresie legalnego celu wspólnoty mieszkaniowej. Wszystkie czynności dokonywane przez wspólnotę powinny być oceniane w tym świetle. Celem istnienia wspólnoty mieszkaniowej jest zarząd nieruchomością wspólną. W tym zakresie, wspólnota nabywa prawa oraz zaciąga zobowiązania do własnego majątku, a nie majątku wspólnego właścicieli lokali. Wspólnota nie może zawrzeć skutecznie umowy najmu lokalu, jeśli nie jest to konieczne dla prawidłowego korzystania z nieruchomości wspólnej. Czynność taka powinna zostać oceniona jako nieważna. Dopuszczalne jest natomiast zawarcie przez wspólnotę umowy najmu parkingu, jeśli jest to niezbędne dla prawidłowego korzystania z nieruchomości wspólnej i służy członkom wspólnoty.

Na gruncie prawa cywilnego wspólnota ma zdolność sądową oraz procesową. Trzeba pamiętać, że tylko w takich sprawach, które dotyczą zarządu nieruchomością wspólną. Wspólnota mieszkaniowa nie może zatem dochodzić roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej wobec sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Wyjątkowo wspólnota mogłaby ich dochodzić, jeśliby właściciel lokalu scedował je na nią. Wspólnota może być też stroną w sporze sądowym między nią a jej członkiem. Ustawa przewiduje możliwość zaskarżenia przez właściciela lokalu uchwały wspólnoty 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.

Z kolei wspólnota może wytoczyć powództwo zawierające żądanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji, jeśli jego właściciel długotrwale zalega z zapłatą należnych opłat. Inną przesłanką uzasadniającą takie żądanie wspólnoty jest wykroczenie przez właściciela lokalu w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo jego zachowanie czyniące korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Wspólnota może być również stroną w postępowaniu administracyjnym, jednakże tylko w sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną. W takim wypadku od udziału w tym postępowaniu wyłączeni są jej poszczególni członkowie. Wyjątkowo, w postępowaniu tym, obok wspólnoty, mógłby wystąpić samodzielnie jej członek, jedynie jeśli wykazałby swój własny interes prawny, odmienny od interesu ogółu właścicieli, który czyniłby go stroną postępowania. Wspólnota, bez szczególnego upoważnienia, nie może zastępować swojego członka jako strony postępowania w sytuacji, jeśli posiada on swój własny interes prawny, nie związany z nieruchomością wspólną i sprawa nie dotyczy interesu prawnego wszystkich członków wspólnoty.

Źródło:

Maciej Michalak

www.money.pl