



**Małgorzata Balwicka-Szczyrba**

*Uniwersytet Gdański*

## **SYTUACJA PRAWNA WSPÓŁWŁAŚCICIELI LOKALI W CZĘŚCIACH UŁAMKOWYCH PO NOWELIZACJI USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI**

### **Wstęp**

Nieruchomość lokalowa może stanowić własność jednego podmiotu, a niekiedy jest przedmiotem współwłasności łącznej, bądź ułamkowej. Zwłaszcza w przypadku drugiego ze wskazanych rodzajów współwłasności zdarza się, że liczba podmiotów wspólnego prawa jest znaczna, co do niedawna rodziło wiele problemów związanych z określeniem i realizacją uprawnień i obowiązków wynikających z ustawy o własności lokali.

Nowelizacja tejże ustawy, która weszła w życie z dniem 29 sierpnia 2015 r.<sup>1</sup>, pozwala obecnie w sposób klarowny ocenić sytuację prawną współwłaścicieli lokali. W świetle nowo dodanego art. 1a ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.) należy przyjmować, iż ilekroć w omawianej ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, trzeba przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych. Wyjątek od powyższej zasady stanowi art. 16 u.w.l., określający uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej do licytacyjnej sprzedaży lokalu.

Niniejszy artykuł, oprócz omówienia genezy regulacji z art. 1a u.w.l., ukazuje sytuację prawną współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych na gruncie ustawy o własności lokali, po dokonanej nowelizacji.

### **1. Regulacja z art. 1a u.w.l. – geneza i istota**

Badając genezę unormowania z art. 1a u.w.l. warto odnieść się do uzasadnienia projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali z dnia 12 czerwca 2015 r.<sup>2</sup> Zwraca się w nim uwagę na sytuację prawną współwłaścicieli wielostanowisko-

<sup>1</sup> Dokonana ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1168).

<sup>2</sup> Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali, nr druku 3233 Sejmu RP VII kadencji, znajduje się na stronie, <http://www.sejm.gov.pl>.

wych hal garażowych, których w świetle dotychczasowych unormowań prawnych traktowano jako tzw. „zbiorowych” członków wspólnoty mieszkaniowej. W praktyce jeden garaż, stanowiący odrębny lokal, może być objęty współwłasnością wielu osób (nawet kilkudziesięciu czy kilkuset), stąd też istotny problem uwidocznił się przede wszystkim w związku z wykonywaniem prawa do głosowania nad uchwałami, na zebraniach ogółu właścicieli lokali bądź też w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Tak jak z każdym lokalem, również z lokalem stanowiącym garaż wielostanowiskowy, jest związany udział w nieruchomości wspólnej. Do czasu nowelizacji zazwyczaj przyjmowano, że współwłaściciele lokalu mają wspólny<sup>3</sup> udział w nieruchomości wspólnej związanej z ich lokalem oraz że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej przysługuje im niepodzielnie<sup>4</sup> i może być wykonywane przez każdego ze współwłaścicieli<sup>5</sup>. Takie zapatrywanie rodziło spory, zwłaszcza gdy liczba współwłaścicieli lokalu była większa i trudno było o zgodne stanowisko ich wszystkich. W praktyce o zgodę jest niewątpliwie łatwiej, gdy współwłaścicielami są członkowie rodziny, np. spadkobiercy. Z kolei, gdy mamy do czynienia z lokalem stanowiącym halę garażową z reguły współwłaścicielami są obce wobec siebie osoby. Stąd też trudne do wdrożenia była zaletenie Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z dnia 14 lipca 2005 r.<sup>6</sup>, iż współwłaściciele lokalu powinni 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. Wszczywanie postępowania sądowego, w szczególności w tych przypadkach, gdzie sprawa wymagała pilnego podjęcia uchwały przez właścicieli lokali, nierzadko miało się z celem.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, na skutek dokonanej nowelizacji współwłaścicielom lokali w częściach ułamkowych przyznano takie narzędzia prawne, które pozwalają im samodzielnie uczestniczyć w sprawach wspólnoty mieszkaniowej. Artykuł 1a u.w.l. stanowiąc, że ilekroć we wskazanej ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, trzeba przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, zrównuje status prawny właścicieli i współwłaścicieli. Zatem uprawnienia i obowiązki właścicieli lokali na gruncie omawianej ustawy będą przysługiwać także współwłaścicielom lokali w częściach ułamkowych. Z uwagi na umiejscowienie omawianej reguły na samym początku ustawy należy przyjmować, że dotyczy ona wszelkich uprawnień przyznanych właścicielom lokali w omawianej ustawie, a także obowiązków na nich nałożonych, w tym zwłaszcza tych związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną. Wyjątek stanowi jedynie wskazany już we wstępie art. 16 u.w.l., wyraźnie wyłączony w art. 1 a u.w.l., nadto art. 23 ust. 2b u.w.l., dotyczący sposobu głosowania przez

<sup>3</sup> Tak m.in. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 89.

<sup>4</sup> Uchwała SN z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, OSNC 2013/6/75.

<sup>5</sup> I. Szymczak, *Wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2014, s. 185.

<sup>6</sup> Uchwała SN z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98.

współwłaścicieli w przypadku przyjęcia zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos.

Odnośnie do unormowania z art. 1 a u.w.l. warto poczynić kilka uwag.

Po pierwsze, czytając uzasadnienie projektu ustawy nowelizacyjnej można odnieść wrażenie, iż wprowadzone zmiany dotyczą jedynie sytuacji prawnej współwłaścicieli tych lokali, które zostały przeznaczone na hale garażowe. Jak już powyżej wskazano, w uzasadnieniu projektu skupiono się właśnie na problemie związanym ze współwłasnością lokalu będącego tzw. wielostanowiskowym garażem. Analiza treści art. 1a u.w.l. pozwala jednak przyjąć, że nowelizacja ustawy dotyczy współwłaścicieli w częściach ułamkowych wszystkich lokali, bez względu na ich przeznaczenie<sup>7</sup>. Będą to zwłaszcza lokale nabyte na współwłasność osób pozostających w konkubinacie, stanowiące współwłasność spadkobierców czy współwłasność małżonków pozostających w ustroju rozdzielności majątkowej.

Po drugie, nie budzi wątpliwości, że zrównanie statusu prawnego właścicieli lokali i współwłaścicieli lokali nie dotyczy przypadku, gdy mamy do czynienia ze współwłasnością łączną (bezużyteczną). *De lege lata* zasada z art. 1a u.w.l. dotyczy jedynie współwłasności ułamkowej.

Po trzecie, należy przyjąć, że reguła z art. 1a u.w.l. nie może zostać wyłączona w przypadku wprowadzenia tzw. umownego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, zwłaszcza poprzez pozbawienie współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych samodzielnego uczestniczenia w podejmowaniu uchwał. Nawet przy przejściu na ten sposób zarządu nieruchomością wspólną, co dopuszcza art. 18 u.w.l., nie jest bowiem możliwa pełna modyfikacja zasad ustawowych<sup>8</sup>. Należy podzielić zapatrywanie, że możliwość modyfikacji zarządu ustawowego zarówno w drodze umowy, jak i uchwały, podlega ograniczeniom<sup>9</sup>. Stąd też wydaje się, że umowne pozbawienie współwłaścicieli lokali uprawnień przyznanych im na drodze ustawowej pozostawałoby w sprzeczności z celem ustawy, którym jest ochrona interesów właścicieli (a także współwłaścicieli lokali), zwłaszcza poprzez umożliwienie im uczestnictwa w zarządzie nieruchomością wspólną, w tym poprzez prawo do głosowania nad uchwałami.

## 2. Uprawnienie współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych do głosowania nad uchwałami

Jedno z najważniejszych uprawnień właścicieli lokali na gruncie omawianej ustawy stanowi uprawnienie do głosowania nad uchwałami podejmowanymi

<sup>7</sup> Tak M. Bałwicka-Szczyrba [w:] M. Bałwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Stępień-Sporek, A. Sylwestrzak, *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, red. M. Bałwicka-Szczyrba, Warszawa 2016, s. 165.

<sup>8</sup> Por. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy...*, s. 75.

<sup>9</sup> Tak m.in. A. Turlej [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 492.

na zebraniach ogółu właścicieli lokali bądź w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Dokonana nowelizacja w sposób korzystny rozwiązała problem głosowania przez współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych, umożliwiając im wyrażanie własnych stanowisk w danej sprawie. Obecnie uczestniczą oni w podejmowaniu uchwał samodzielnie, przy czym zgodnie z art. 3 ust. 3a u.w.l. na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Każdy współwłaściciel głosuje więc swoim „częstkowym” udziałem<sup>10</sup>. Przyjęta konstrukcja pozwala współwłaścicielom uczestniczyć w procesie podejmowania uchwał bez konieczności uwspólniania stanowiska z pozostałymi współwłaścicielami, a więc zgodnie z własnym przekonaniem. Dopuszczalna jest sytuacja, że współwłaściciele danego lokalu wyrażą odnośnie do danej sprawy głosy przeciwne.

Szczególne zasady głosowania przez współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych dotyczą jedynie przypadku, gdy w umowie lub w uchwale postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Konstrukcja ta jest dopuszczalna w świetle art. 23 ust. 2 u.w.l. W takiej sytuacji, gdyby ustawodawca umożliwił współwłaścicielom danego lokalu samodzielne głosowanie, interesy właścicieli innych lokali mogłyby zostać łatwo naruszone. Aby temu przeciwdziałać, w art. 23 ust. 2b u.w.l. określono, iż jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika.

Zastosowana konstrukcja uzasadnia tezę, że we wskazanym sposobie głosowania na dany lokal przypada jeden głos bez względu na to, czy lokal ten jest objęty współwłasnością, czy też stanowi własność jednego podmiotu<sup>11</sup>. Przy czym współwłaściciele lokali w częściach ułamkowych oddają głos przez pełnomocnika, którego zobowiązani są ustanowić w tym celu. Należy podzielić zapatrywanie, że w omawianym przepisie chodzi o każdorazowe ustanowienie pełnomocnika przez współwłaścicieli lokali, a nie powołanie tzw. stałego pełnomocnika<sup>12</sup>. Wydaje się bowiem, że zgodnie z art. 23 ust. 2b u.w.l. pełnomocnik ma być ustanowiony celem oddania głosu przypadającego na dany lokal podczas głosowania w danej sprawie, a nie na przyszłość, a więc w oderwaniu od konkretnego przedmiotu głosowania.

<sup>10</sup> Zob. R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 58.

<sup>11</sup> M. Bałwicka-Szczyrba, [w:] M. Bałwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Stępień-Sporek, A. Sylwestrzak, *Zarząd majątkiem...*, s. 206.

<sup>12</sup> Tak A. Turlej, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 613.

W art. 23 ust. 2b u.w.l. dla pełnomocnictwa udzielonego przez współwłaścicieli lokali przewidziano formę zwykłą pisemną, ze skutkiem *ad probationem*. Wymaga zaznaczenia, że powinno to być pełnomocnictwo rodzajowe<sup>13</sup>. Współwłaściciele lokalu dokonują ustanowienia pełnomocnika większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu. Unormowanie z art. 23 ust. 2b u.w.l. w zakresie określającym zasady głosowania w celu ustanowienia pełnomocnika jest szczególnie istotne, albowiem modyfikuje kodeksowe zasady zarządu wspólną rzeczą.

Ustawa o własności lokali nie wskazuje konsekwencji braku ustanowienia pełnomocnika przez współwłaścicieli lokali. Należy przyjąć, iż w takim przypadku, skoro współwłaściciele danego lokalu nie spełnili wymogów umożliwiających im oddanie głosu, ich głos nie będzie brany pod uwagę podczas głosowania nad daną uchwałą, wobec braku podmiotu umocowanego do ich reprezentowania<sup>14</sup>.

Odnosząc się do przyznanego współwłaścicielom lokali w częściach ułamkowych uprawnienia do samodzielnego głosowania nad uchwałami, należy na koniec zasygnalizować kolejne praktyczne konsekwencje tego nowego rozwiązania. Po pierwsze, po dokonanej nowelizacji na zarządzie (zarządcy) ciąży obowiązek zawiadomiania o zebraniu ogółu właścicieli lokalu nie tylko właścicieli lokali, lecz także współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych. Obowiązek ten powinien być wykonany na piśmie, przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania (art. 32 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 1a u.w.l.). Po drugie, istnieje obecnie konieczność poszerzenia list do głosowania na zebraniu ogółu właścicieli lokali w taki sposób, aby każdy ze współwłaścicieli w częściach ułamkowych był na takiej liście ujęty, jeżeli oddawanie głosu odbywa się poprzez uiszczenie podpisu pod swoim imieniem i nazwiskiem. Po trzecie, zgodnie z unormowaniem z art. 23 ust. 3 u.w.l. o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Regułę tę należy stosować również wobec współwłaścicieli w częściach ułamkowych, stąd też odpowiednie pismo z informacją o treści podjętej uchwały powinno być skierowane odrębnie do każdego z nich. Jest to szczególnie istotne z uwagi na uprawnienie współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych do zaskarżania uchwał, o czym poniżej.

### 3. Inne uprawnienia współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych

Poza uprawnieniem do głosowania nad uchwałami ustawa o własności lokali przyznaje właścicielom lokali także inne<sup>15</sup> uprawnienia, które, zgodnie z unor-

<sup>13</sup> Tamże.

<sup>14</sup> M. Balwicka-Szczyrba, [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Stępień-Sporek, A. Sylwestrzak, *Zarząd majątkiem...*, s. 206.

<sup>15</sup> Na temat uprawnień właścicieli lokali na gruncie ustawy o własności lokali zob. szerzej J. Pisułliński, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 3, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 798 i n.

mowaniem z art. 1a u.w.l., przysługują także współwłaścicielom lokali w częściach ułamkowych. Najważniejsze z nich zostaną poniżej wskazane.

W obecnym stanie prawnym współwłaściciele lokali w częściach ułamkowych na innych niż dotąd zasadach uczestniczą w sprawach związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną. Ich udział uwidacznia się już na etapie wyboru zarządu, albowiem uczestniczą oni samodzielnie w głosowaniu nad wyborem jego członków, a nadto w podejmowaniu uchwały o zawieszeniu bądź odwołaniu zarządu (art. 20 ust. 1 i 2 w zw. z art. 1a u.w.l.). W przypadku wprowadzenia umownego sposobu zarządu nieruchomością wspólną współwłaściciele lokali pozostają stroną zawartej w tym celu umowy bądź biorą samodzielnie udział w głosowaniu nad uchwałą w tym przedmiocie (art. 18 u.w.l. w zw. z art. 1a u.w.l.)<sup>16</sup>.

W świetle reguły z art. 27 u.w.l. współwłaściciele lokali w częściach ułamkowych mają prawo współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, zwłaszcza przysługuje im prawo kontroli powołanego zarządu (zarządcy) – art. 29 ust. 3 u.w.l. Pomimo że uprawnienie do kontroli nie może prowadzić do bezpośredniego ingerowania w działalność zarządu są oni w szczególności uprawnieni do żądania udzielenia im wyjaśnień, czy przekazania informacji, a także wglądu do dokumentacji<sup>17</sup>. Uprawnienie do kontroli może być wykonywane przez współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych także poprzez samodzielne głosowanie nad uchwałami w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu czy w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium.

Ponadto współwłaściciele lokali w częściach ułamkowych:

- mają legitymację procesową do uczestniczenia w postępowaniu z art. 24 u.w.l. w sprawie rozstrzygnięcia przez sąd, w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali na dokonanie danej czynności (art. 24 u.w.l. w zw. z art. 1a u.w.l.);
- przysługuje im możliwość zaskarżania uchwał 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 ich interesy (art. 25 u.w.l. w zw. z art. 1a u.w.l.);
- przysługuje im również prawo do wystąpienia do sądu o ustanowienie zarządcy przymusowego, jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków, albo narusza zasady prawidłowej gospodarki (art. 26 u.w.l. w zw. z art. 1a u.w.l.);
- są oni uprawnieni do wnioskowania o zwołanie zebrania ogółu właścicieli lokali na zasadach określonych w ustawie (art. 31 b u.w.l. w związku z art. 1a u.w.l.).

<sup>16</sup> Zob. M. Balwicka-Szczyrba, [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Stępień-Sporek, A. Sylwestrzak, *Zarząd majątkiem...*, s. 167.

<sup>17</sup> Tamże, s. 234.

#### 4. Obowiązki współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych

Artykuł 1a u.w.l. zrównujący na gruncie omawianej ustawy status prawny właścicieli lokali i współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych należy odnosić nie tylko do przysługujących tym podmiotom uprawnień, lecz także do ich obowiązków<sup>18</sup>. W literaturze zauważono, że dokonana nowelizacja jest korzystna właśnie dlatego, że obowiązki współwłaścicieli lokali wobec wspólnoty mieszkaniowej były dotychczas niejasne<sup>19</sup>.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. i art. 13 ust. 1 u.w.l. podstawowym obowiązkiem właścicieli lokali jest pokrywanie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w tej części, która nie jest pokrywana z przychodów i pożytków, w stosunku do ich udziałów, a także uczestnictwo w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Na pokrycie kosztów zarządu uiszczane są zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca<sup>20</sup>. Po dokonanej nowelizacji należy przyjmować, że współwłaściciele lokali w częściach ułamkowych pokrywają wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w niepokrytej z przychodów i pożytków części, w zakresie równym iloczynowi wielkości ich udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal, a więc zgodnie z regułą zawartą w art. 3 ust. 3a u.w.l. Kryterium określającym proporcje wydatków przypadających na właścicieli/współwłaścicieli lokali jest bowiem kryterium ich udziału w nieruchomości wspólnej<sup>21</sup>. Jak podkreśla się w uzasadnieniu projektu ustawy, takie założenie zapewnia przejrzystość zobowiązań współwłaścicieli względem wspólnoty, a tym samym pozytywnie wpływa na stan finansów wspólnoty oraz jej płynność finansową<sup>22</sup>. Niewątpliwie skonkretyzowanie powyżej wskazanego obowiązku odnośnie do każdego ze współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych ułatwi egzekwowanie należności z tego tytułu od konkretnego podmiotu wspólnego prawa.

Ustawa o własności lokali nakłada na właścicieli lokali także inne obowiązki, które należy również odnosić do współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych. W szczególności współwłaściciele lokali w częściach ułamkowych, na zasadach określonych w art. 17 u.w.l., ponoszą odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej iloczynowi wielko-

<sup>18</sup> Na temat obowiązków właścicieli lokali na gruncie ustawy o własności lokali zob. szerzej J. Pisułiński [w:] *System prawa...*, s. 804–805.

<sup>19</sup> R. Strzelczyk [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 57.

<sup>20</sup> Zaliczka stanowi bowiem podstawowy składnik majątkowy wspólnoty mieszkaniowej – zob. I. Szymczak, *Wspólnota mieszkaniowa*, s. 109.

<sup>21</sup> Tamże, s. 106.

<sup>22</sup> Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali, nr druku 3233 Sejmu RP VII kadencji, które znajduje się na stronie <http://www.sejm.gov.pl>.

ści jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal<sup>23</sup>. Nadto:

- ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokalu, mają obowiązek utrzymywać go w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, a także korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 u.w.l w zw. z art. 1a u.w.l.);
- na żądanie zarządu są zobowiązani zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje (art. 13 ust. 2 u.w.l w zw. z art. 1a u.w.l.);
- uczestniczą w kosztach opracowania i aktualizacji dokumentacji technicznej budynku, na zasadach określonych w art. 29 ust. 1d pkt 2 u.w.l.;
- są zobowiązani do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną (art. 27 u.w.l. w zw. z art. 1a u.w.l.).

## Podsumowanie

Nowelizacja ustawy o własności lokali z dnia 12. czerwca 2015 r. wprowadziła zmiany od dawna oczekiwane przez praktykę. Przykład lokali stanowiących wielostanowiskowe garaże, które mogą pozostawać współwłasnością nawet kilkuset osób, ukazywał nieprzydatność dotychczasowych rozwiązań prawnych, zwłaszcza związanych z realizacją uprawnienia do głosowania nad uchwałami.

Dokonane zmiany należy uznać za korzystne dlatego, że w szerszym niż dotąd zakresie umożliwiają współwłaścicielom lokali w częściach ułamkowych podejmować działania związane z zarządem nieruchomością wspólną. Zrównanie statusu prawnego właścicieli lokali i współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych pozwala nadto w sposób klarowny określić sytuację prawną tychże podmiotów zarówno w odniesieniu do ich uprawnień, jak i nałożonych w ustawie obowiązków. Szczególnie aprobująco należy ocenić umożliwienie współwłaścicielom lokali w częściach ułamkowych głosowania nad uchwałami swym „częstkowym” udziałem w nieruchomości wspólnej. Zabieg ten niewątpliwie zwiększy zaangażowanie współwłaścicieli w sprawach dotyczących wspólnoty mieszkaniowej.

<sup>23</sup> Warto dodać, iż nie można nałożyć na wspólnotę oraz jej członków odpowiedzialności za zobowiązania inne niż wskazane w art. 17 ustawy z 1994 r. o własności lokali – tak wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18 grudnia 2007 r., I ACa 1226/07, LEX nr 425057.



**Małgorzata Balwicka-Szczyrba**

**LEGAL SITUATION OF THE CO-OWNERS OF PREMISES  
IN FRACTIONAL PARTS AFTER THE AMENDMENT  
OF THE ACT ON THE OWNERSHIP OF PREMISES**

The Author briefly presents the genesis of the regulation of art. 1a of the Act on Ownership of Premises and discusses the legal situation of the co-owners of premises in fractional parts under the provisions of that act. The amendment of the act adopted on 12 June 2015 introduced some changes that had been awaited by the practice for a long time. The inadequacy of existing legal solutions was particularly visible in case of premises that could be co-owned even by several hundred people, such as f. ex. multi-garages. The equal legal status of the owners and co-owners of premises in fractional parts clearly determines both their rights and responsibilities. What is more, the introduction of the possibility of the co-owners of premises in fractional parts to vote on resolutions by their "partial" share in the common property is a very beneficial procedure which can help them to undertake activities related to the management of the property.