

MAGDALENA DENEKA

Uczestnictwo współwłaścicieli nieruchomości lokalowej  
w podejmowaniu uchwał dotyczących  
zarządu nieruchomością wspólną\*

---

Participation of Co-owners of Separated Premises in Passing Resolutions  
on the Management of a Common Property

I

Prawna konstrukcja odrębnej własności lokali została oparta na jurydycznym powiązaniu dwóch praw: własności nieruchomości lokalowej oraz udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali<sup>1</sup>)<sup>2</sup>. Przyjęte przez ustawodawcę rozwiązanie powoduje, że problematyka prawna lokalu jako przedmiotu odrębnej własności obejmuje także zagadnienie zarządzania nieruchomością wspólną, które normują przepisy rozdziału 4 ustawy o własności lokali (art. 18–33 u.w.l.). Wskazane przepisy przewidują uczestnictwo właścicieli nieruchomości lokalowych w sprawowaniu zarządu nieruchomością wspólną<sup>3</sup>, nie regulują jednak zasad tego uczestnictwa w wypadku, gdy lokal jest przedmiotem współwłasności. Z tej przyczyny zabiegów interpretacyjnych wymaga budząca wątpliwości teoretyczne i mająca istotne znaczenie praktyczne kwestia, czy przy podejmowaniu uchwał do-

---

\* Artykuł stanowi zmienioną wersję komunikatu naukowego, wygłoszonego na konferencji „Jerzy Ignatowicz – profesor i sędzia (1914–1997)”, która odbyła się 29 listopada 2012 roku w Lublinie.

<sup>1</sup> Dz.U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 (tekst jedn.) z późn. zm. (dalej: u.w.l.).

<sup>2</sup> Por. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, wyd. 8, Warszawa 2010, s. 157–158; J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe*, pod red. E. Gniewka, wyd. 2, Warszawa 2007, s. 258; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2010, s. 94–97.

<sup>3</sup> Zagadnienie zarządu nieruchomością wspólną syntetycznie przedstawiam w dalszej części niniejszego opracowania (zob. pkt II).

tyczących zarządu nieruchomością wspólną współwłaściciele nieruchomości lokalowej dysponują jednym wspólnym głosem, czy też głos przysługuje każdemu z nich indywidualnie.

## II

Zgodnie z obowiązującą w prawie polskim zasadą *superficies solo cedit*, wyrażoną w przepisach art. 48 i 191 k.c., wszystko to, co zostało trwale z gruntem związane w sposób naturalny lub sztuczny, jest częścią składową tego gruntu i dzieli jego los prawny<sup>4</sup>. Jednym z wyjątków od powołanej zasady jest instytucja odrębnej własności lokali, unormowana w przepisach ustawy o własności lokali. Instytucja, o której mowa, umożliwia ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (art. 2 ust. 1 u.w.l.). Lokal, który pod względem fizycznym jest częścią budynku trwale związanego z gruntem, od chwili jego prawnego wyodrębnienia występuje w obrocie cywilnoprawnym jako nieruchomość (art. 46 § 1 k.c.)<sup>5</sup>.

W razie prawnego wyodrębnienia lokalu, oprócz nieruchomości lokalowej powstaje również nieruchomość wspólna, którą stanowi grunt oraz części budynku i inne urządzenia niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Nieruchomość wspólna jest przedmiotem przymusowej współwłasności ułamkowej właścicieli lokali<sup>6</sup>. Każdemu właścicielowi lokalu przysługuje wyrażony ułamkiem udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, będący prawem związanym z odrębną własnością lokalu. Zniesienie współwłasności, o któ-

---

<sup>4</sup> Zob. H. Cioch, H. Witczak, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, „Rejent” 1999, nr 5, s. 17 i n.; T. Dybowski, *Części składowe rzeczy*, „Nowe Prawo” 1969, nr 1, s. 79, 89 i n.; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, s. 6; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 4, Warszawa 2012, s. 25 i n.; M. Kuryłowicz, *Zasada superficies solo cedit w rozwoju historycznym*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 90 i n. Z judykatury zob. orz. Sądu Najwyższego z 13 maja 1997 roku, III CKN 41/97, LEX nr 138649.

<sup>5</sup> Zob. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, s. 157; *Idem*, *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1995, nr 2, s. 180; J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 21 i n.; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 148; M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 21 i n.; J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, s. 235; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 4, Warszawa, s. 588–589; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 53.

<sup>6</sup> Zob. E. Drozd, *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1995, nr 4, s. 10; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, s. 156; *Idem*, *Nieruchomość wspólna...*, s. 180; J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 34; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 152; J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 253, 255; M. Nazar, *Własność lokali...*, s. 35 i n.; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 610–612; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 94–100. Na temat współwłasności przymusowej zob. M. Sychowicz, *O tak zwanej współwłasności przymusowej*, „Państwo i Prawo” 1981, nr 4, s. 68 i n.

rej mowa, jest niedopuszczalne dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 u.w.l.)<sup>7</sup>.

Właściciele lokali, będący jednocześnie współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, uczestniczą w sprawowaniu zarządu tą nieruchomością. W przepisach ustawy o własności lokali pojęcie zarządu nieruchomością wspólną nie zostało zdefiniowane. W piśmiennictwie i judykaturze wskazane pojęcie rozumiane jest podobnie, jak pojęcie zarządu rzeczą wspólną na gruncie przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności. Przyjmuje się zatem, że zarząd nieruchomością wspólną polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkiego rodzaju czynności (faktycznych, prawnych i procesowych) dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych zarówno w toku normalnej eksploatacji, jak i w sytuacjach nietypowych<sup>8</sup>. Sposób zarządu nieruchomością wspólną może być określony przez samych właścicieli lokali w umowie (art. 18 ust. 1 u.w.l.). W wypadku, gdy umowa nie została zawarta, obowiązują zasady zarządu przewidziane w ustawie (art. 18 ust. 3 u.w.l.), które są odmienne dla tzw. małych i dużych wspólnot mieszkaniowych.

W tzw. małych wspólnotach mieszkaniowych, czyli takich, w których liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną odpowiednio stosuje się przepisy kodeksu cywil-

---

<sup>7</sup> Przepis art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l. stanowi, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali. Językowa wykładnia powołanego przepisu mogłaby zatem prowadzić do wniosku, zgodnie z którym niedopuszczalne jest jedynie sądowe zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej. W nauce prawa cywilnego trafnie jednak podniesiono, że taka interpretacja nie byłaby uzasadniona. Nieruchomość wspólna służy zapewnieniu prawidłowego korzystania z wyodrębnionych lokali. Z tej przyczyny wykluczone jest zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej zarówno na podstawie orzeczenia sądu, jak i na podstawie umowy zawartej przez współwłaścicieli. Zob. E. Drozd, *Zarząd nieruchomością...*, s. 10; J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 255; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 610–611.

<sup>8</sup> Zob. J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 317; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 708 i n.; A. Turlej, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 375 i n.; M. Nazar, *Własność lokali...*, s. 72 i n. W kwestii pojęcia zarządu rzeczą wspólną na tle przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności zob. w szczególności: J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. J. Ignatowicza, J. Pietrzykowskiego, t. 1, Warszawa 1972, s. 510; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 130–131; E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 3: *Prawo rzeczowe*, pod red. T. Dybrowskiego, wyd. 2, Warszawa 2007, s. 451; *Idem*, *Prawo rzeczowe*, s. 138; Z.K. Nowakowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2: *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, pod red. J. Ignatowicza, Wrocław 1977, s. 411; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Zarząd wspólną rzeczą (na gruncie przepisów kodeksu cywilnego)*, „Prawo Spółek” 2000, nr 6, s. 30; M. Uliasz, *Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (cz. I)*, „Monitor Prawniczy” 2002, nr 18, s. 825–826. Z judykatury zob. orz. Sądu Najwyższego: z 10 kwietnia 1991 roku, III CZP 76/90, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna” 1991, nr 10–12, poz. 117; z 25 marca 1994 roku, III CZP 182/93, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna” 1994, nr 7–8, poz. 146; z 15 października 2002 roku, II CKN 1479/00, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna” 2004, nr 1 poz. 8.

nego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19 u.w.l.). Oznacza to, że zarząd jest wykonywany przez wszystkich właścicieli lokali, z których każdy może uczestniczyć w podejmowaniu decyzji dotyczących czynności zarządu oraz może takich czynności dokonywać<sup>9</sup>. We wskazanym systemie, określanym mianem zarządu bezpośredniego<sup>10</sup>, istotne znaczenie ma podział czynności zarządu na czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczające zwykły zarząd, które poddane zostały innemu reżimowi prawnemu. Do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli, obliczona według wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 201 i 204 k.c. w zw. z art. 19 u.w.l.), czynności przekraczające zwykły zarząd wymagają zaś zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c. w zw. z art. 19 u.w.l.)<sup>11</sup>.

Z kolei w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych, tzn. obejmujących więcej niż siedem lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, zarząd nieruchomością wspólną sprawuje jednoosobowy lub kilkuosobowy zarząd wspólnoty mieszkaniowej, wybrany przez właścicieli lokali w drodze uchwały (art. 20 i n. u.w.l.)<sup>12</sup>. Właściciele lokali samodzielnie nie dokonują czynności zarządu nieruchomością wspólną, podejmują natomiast uchwały w sprawach z tym zarządem związanych (art. 20 ust. 1, art. 22 ust. 2, art. 30 ust. 2, art. 32a u.w.l.). Uchwały, o których mowa, zapadają większością głosów, liczoną według wielkości udziałów przysługujących właścicielom lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 23 ust. 2 *in principio* u.w.l.). W wypadkach wskazanych w przepisach art. 23 ust. 2 *in fine* u.w.l. i art. 23 ust. 2a u.w.l. można jednak wprowadzić głosowanie zgodnie z regułą, że na każdego właściciela lokalu przypada jeden głos<sup>13</sup>.

<sup>9</sup> Zob. J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 76 i n.; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 155; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, s. 162 i n.; J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 318; M. Nazar, *Własność lokali*, s. 75 i n.; R. Dzięczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. 6, Warszawa 2012, s. 177 i n.

<sup>10</sup> Zob. w szczególności: J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 76–77; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 155; J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 318; M. Nazar, *Własność lokali*, s. 75–76; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 718; R. Dzięczek, *op. cit.*, s. 177; A. Turlej, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 393.

<sup>11</sup> W kwestii podziału czynności zarządu na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu na gruncie przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności zob. w szczególności: J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 515 i n.; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 131–132; E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 3, s. 454–456; Z.K. Nowakowski, [w:] *System prawa cywilnego*, s. 412–415; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism*, wyd. 2, Warszawa 2004, s. 42 i n.; M. Uliasz, *Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu...*, s. 825 i n.

<sup>12</sup> Na temat zarządu wspólnoty mieszkaniowej zob. w szczególności: J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 294 i n.; A. Turlej, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 402 i n.; J. Kozińska, *Status prawny zarządu wspólnoty mieszkaniowej – zagadnienia wybrane*, „Rejent” 2003, nr 12, s. 114 i n.

<sup>13</sup> W kwestii głosowania według zasady „jeden właściciel – jeden głos” zob. w szczególności: J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 307 i n.; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 733 i n.;

Jak wspomniano, przepisy ustawy o własności lokali nie rozstrzygają kwestii, czy przy podejmowaniu uchwał właścicieli lokali w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych każdy ze współwłaścicieli nieruchomości lokalowej może głosować indywidualnie, a zatem niezależnie od tego, jakie stanowisko w tej samej sprawie zajmują inni współwłaściciele lokalu, czy też może współwłaściciele nieruchomości lokalowej dysponują jednym wspólnym głosem (zob. pkt I). Należy przy tym zauważyć, że podobny problem występuje w tzw. małych wspólnotach mieszkaniowych. Nie jest mianowicie jasne, czy zgodę na dokonanie czynności zwykłego zarządu lub czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną (art. 199 i 201 k.c. w zw. z art. 19 u.w.l.) współwłaściciele nieruchomości lokalowej powinni wyrazić odrębnie, czy muszą się jednak porozumieć i następnie podjętą wspólnie decyzję zakomunikować pozostałym właścicielom wyodrębnionych lokali.

Dalsze ustalenia zostaną poświęcone uczestnictwu współwłaścicieli nieruchomości lokalowej w podejmowaniu uchwał dotyczących zarządu nieruchomością wspólną w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych, z tym zastrzeżeniem, że można je odpowiednio odnieść do wyrażenia przez współwłaścicieli nieruchomości lokalowej zgody na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd w tzw. małych wspólnotach mieszkaniowych.

Rozstrzygnięcie przedstawionego powyżej zagadnienia wymaga, jak się wydaje, uwzględnienia unormowań ustawy o własności lokali odnoszących się do związku między prawem odrębnej własności lokalu a udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, a także unormowań kodeksu cywilnego o współwłasności.

### III

Zgodnie z powoływanym już przepisem art. 3 ust. 1 u.w.l. udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu. Prawo związane to takie, które może przysługiwać jedynie podmiotowi innego prawa, określonego jako prawo główne<sup>14</sup>. Konsekwencją tak ukształtowanej więzi między pra-

A. Turlej, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 478 i n.; M. Zięba, *Ustawowy zarząd nieruchomością wspólną w dużych wspólnotach mieszkaniowych. Ocena istniejących rozwiązań na tle przyjętej przez polskiego ustawodawcę koncepcji ochrony właścicieli mniejszościowych. Sugestie de lege ferenda*, „Rejent” 2011, nr 4, s. 95 i n. Z judykatury zob. orz. Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2006 roku, II CSK 47/06, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna” 2007, nr 2, poz. 32.

<sup>14</sup> Zob. S. Grzybowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. 1: *Część ogólna*, pod red. S. Grzybowskiego, Wrocław 1985, s. 226; M. Pyziak-Szafnicka, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 1: *Prawo cywilne – część ogólna*, pod red. M. Safjana, Warszawa 2007, s. 739; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, wyd. 11, Warszawa 2011, s. 94; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, wyd. 2 zm., Warszawa 2001, s. 141.

wami jest to, że prawo związane może być przedmiotem obrotu tylko łącznie z prawem głównym, dzieli zatem jego los prawny<sup>15</sup>. Zależność istniejąca między prawem głównym a prawem związanym swój normatywny wyraz znajduje w szczególności w przepisie art. 50 k.c., według którego za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością. Z przepisu tego wynika, że związanie jakiegoś prawa podmiotowego z prawem własności nieruchomości powoduje, iż w zakresie wskazanym w przepisie art. 47 § 1 k.c. prawa te są traktowane jako jedna, nierozzerwalna całość. Oznacza to, że prawo związane, mimo iż nie ulega absorpcji przez prawo główne i nie traci swojego bytu prawnego, stanowi element składowy wspomnianej wyżej całości, do której stosuje się normę wyrażoną w przepisie art. 47 § 1 k.c. Norma ta zakazuje zaś dokonywania osobnych czynności rozporządzających, których przedmiotem byłyby poszczególne prawa podmiotowe, jurydycznie związane z innymi prawami podmiotowymi<sup>16</sup>. Należy jednak zauważyć, że więź istniejąca między prawem głównym a prawem związanym nie przejawia się w tym, iż prawo główne nie może istnieć bez prawa z nim związanego<sup>17</sup>.

Na tle unormowania zawartego w przepisie art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l. trafnie podnosi się w piśmiennictwie, że związek między prawem własności lokalu a udziałem w nieruchomości wspólnej jest nietypowy. Prawa, o których mowa, nie mogą bowiem istnieć samodzielnie<sup>18</sup>. Przyjęta przez ustawodawcę wzajemna zależność obu praw wynika z funkcji współwłasności nieruchomości wspólnej. Polega ona na zapewnieniu właścicielom wyodrębnionych lokali uprawnienia do korzystania z gruntu i budynku, bez którego wykonywanie atrybutów prawa własności lokalu, tj. uprawnienia do posiadania nieruchomości lokalowej i korzystania z niej (art. 140 k.c.), nie byłoby możliwe<sup>19</sup>.

---

<sup>15</sup> Zob. S. Grzybowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. 1, s. 226; M. Pyziak-Szafnicka, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 740; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, s. 94; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne...*, s. 142.

<sup>16</sup> Zob. Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „*Studia Cywilistyczne*” 1968, t. XI, s. 94–95.

<sup>17</sup> Zob. *Ibidem*, s. 95.

<sup>18</sup> Zob. M. Nazar, *Własność lokali*, s. 36 i n. Tak też na tle nieobowiązujących już przepisów kodeksu cywilnego o własności lokali pisał Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, s. 95 i n.

<sup>19</sup> Zob. J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 255; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 605; *Idem*, *O funkcjach nieruchomości wspólnej i wspólnoty mieszkaniowej na gruncie ustawy o własności lokali*, [w:] *Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa*, pod red. J. Bieluka [et al.], Białystok 2012, s. 374; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 88. O koncepcjach jurydycznego powiązania własności wyodrębnionego lokalu z prawem do pozostałych części budynku oraz gruntu pod tym budynkiem zob. Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, s. 60 i n.; E. Gniewek, *Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim*, Wrocław 1986, s. 53 i n.; J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 258; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 88 i n.



Szczególny charakter więzi między wymienionymi prawami nie zmienia, jak się wydaje, jej zasadniczej konstrukcji, w której prawem głównym jest własność lokalu, a prawem związanym – udział w nieruchomości wspólnej<sup>20</sup>. Taki wniosek interpretacyjny uzasadnia nie tylko brzmienie przepisu art. 3 ust. 1 u.w.l., ale także funkcja odrębnej własności lokali. Jak już wcześniej wskazano, instytucja ta pozwala na prawne wyodrębnienie lokalu, wyrażające się w tym, że lokal, który pod względem fizycznym stanowi część budynku, w obrocie prawnym występuje jako nieruchomość (zob. pkt II). Dzięki temu lokal może być odrębnym przedmiotem praw rzeczowych, przede wszystkim prawa własności<sup>21</sup>. Na podstawie unormowań ustawy o własności lokali można stwierdzić, że prawne wyodrębnienie lokali następuje właśnie w celu nabycia prawa własności<sup>22</sup>. Powstanie nieruchomości wspólnej, objętej współwłasnością w częściach ułamkowych właścicieli lokali, jest wtórne wobec powstania odrębnej własności lokali i podyktowane koniecznością umożliwienia właścicielom lokali wykonywania prawa własności nieruchomości lokalowej<sup>23</sup>.

#### IV

Prawnie wyodrębniony lokal może być przedmiotem współwłasności. W wypadku, o którym mowa, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności<sup>24</sup>. Z normy wyrażonej w przepisie art. 195 k.c. wynika, że współwłasność cha-

<sup>20</sup> Zob. E. Gniewek, *Nieruchomość wspólna według ustawy...*, s. 180; M. Nazar, *Własność lokali*, s. 37; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 610, 614; *Idem*, *O funkcjach nieruchomości wspólnej...*, s. 373 i n.; M. Watrakiewicz, *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1995, nr 3, s. 636–637. Należy zauważyć, że w piśmiennictwie sformułowano także pogląd odmienny, według którego z udziałem w nieruchomości wspólnej jest związana własność lokalu. Zob. J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r.*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1996, nr 2, s. 207. Przedstawiono również stanowisko, zgodnie z którym kwestia związku prawa własności lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej może być dyskusyjna. Unormowania ustawy o własności lokali nie przesądzają, że prawo własności lokalu jest prawem głównym, mimo iż reprezentuje w obrocie większą wartość. Jeśli bowiem zniszczeniu ulegnie budynek, udział w nieruchomości wspólnej będzie istniał bez prawa własności lokalu. Z kolei własność lokalu nie może powstać i istnieć bez udziału we współwłasności gruntu i budynku. Zob. J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 259 i n. Spotkać można też zapatrywanie, w myśl którego własność wyodrębnionego lokalu oraz udział w nieruchomości wspólnej tworzą jedno prawo podmiotowe. Zob. Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, s. 95 i n. Ostatnia z wymienionych koncepcji poddana została jednak krytyce. Zob. J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 260 i n.

<sup>21</sup> Zob. w szczególności: Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, s. 41 i n.; J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 235.

<sup>22</sup> Tak trafnie stwierdza M. Watrakiewicz (*Nieruchomość...*, s. 636).

<sup>23</sup> Odmiennie J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r.*, s. 207.

<sup>24</sup> Zob. J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 18; M. Nazar, *Własność lokali*, s. 29; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 584; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 33.

rakteryzują trzy cechy: jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność wspólnego prawa. Pierwsza z wymienionych cech oznacza, że przedmiotem wspólnego prawa jest jedna rzecz w rozumieniu przepisu art. 45 k.c. Wielość podmiotów polega na tym, że wspólne prawo przysługuje jednocześnie wielu (co najmniej dwóm) odrębnym podmiotom. Z kolei niepodzielność wspólnego prawa przejawia się w tym, że mimo wielości podmiotów prawo własności nie podlega podziałowi według jakichkolwiek kryteriów, w szczególności żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługują na zasadzie wyłączności określone atrybuty prawa własności. Żaden z nich nie ma również skutecznego wobec innych współwłaścicieli i wobec osób trzecich prawa do fizycznie wydzielonej części rzeczy, gdyż zarówno cała rzecz, jak i każda jej część składowa, należy do wszystkich współwłaścicieli<sup>25</sup>.

Wskazana powyżej typowa konstrukcja współwłasności ulega skomplikowaniu w sytuacji, gdy przedmiotem współwłasności jest nieruchomości lokalowa. Z uwagi na przedstawioną we wcześniejszych rozważaniach jurystyczną więź między prawem własności lokalu a udziałem w nieruchomości wspólnej (zob. pkt III), współwłaściciele nieruchomości lokalowej są także współwłaścicielami nieruchomości wspólnej. Udział w nieruchomości wspólnej, który uważa się za część składową nieruchomości lokalowej (art. 50 k.c.), nie istnieje jednak w oderwaniu od wyodrębnionego lokalu<sup>26</sup>. Przysługuje zatem wszystkim współwłaścicielom nieruchomości lokalowej dlatego, że są podmiotami wspólnego, niepodzielnego prawa odrębnej własności lokalu<sup>27</sup>. Wobec tego, uwzględniając unormowanie zawarte w przepisie art. 195 k.c., należy przyjąć, że w analizowanym przypadku niepodzielność odnosi się zarówno do prawa własności nieruchomości lokalowej, jak i związanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej<sup>28</sup>.

## V

Współwłasność nieruchomości lokalowej jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną (art. 196 § 1 k.c.)<sup>29</sup>. Jeżeli nie-

<sup>25</sup> Zob. w szczególności: E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 3, s. 426 i n.; *Idem*, *Prawo rzeczowe...*, s. 129 i n.; J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 496 i n.; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 121 i n.; Z.K. Nowakowski, [w:] *System prawa cywilnego*, s. 386 i n.

<sup>26</sup> Por. orz. Sądu Najwyższego z 24 listopada 2010 roku, II CSK 267/10, Lex nr 738095.

<sup>27</sup> Zob. M. Nazar, *Własność lokali*, s. 126. Por. także R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 98; A. Doliwa, *O funkcjach nieruchomości wspólnej...*, s. 374.

<sup>28</sup> Wniosek interpretacyjny, zbieżny z przyjętym w niniejszym opracowaniu, sformułował Sąd Najwyższy w uchwale z 12 grudnia 2012 roku, III CZP 82/12 (orzeczenie dostępne jest na stronie internetowej Sądu Najwyższego).

<sup>29</sup> Na temat różnic między współwłasnością w częściach ułamkowych a współwłasnością łączną zob. w szczególności: E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 434 i n.; *Idem*, *Prawo...*, s. 132 i n.; J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, s. 498 i n.; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 122 i n.; Z. K. Nowakowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2, s. 386 i n.; A. Wąsiewicz, *Powstanie, istota*



ruchomość lokalowa jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, każdemu ze współwłaścicieli przysługuje oznaczony ułamkiem udział w współwłasności tej nieruchomości<sup>30</sup>. W takim wypadku możliwe jest „rachunkowe” ustalenie wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli lokalu w nieruchomości wspólnej, przez pomnożenie ułamka wyrażającego udział danego współwłaściciela w nieruchomości lokalowej z ułamkiem wyznaczającym wysokość udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z niepodzielnym prawem własności lokalu. Mogłoby się więc wydawać, że współwłaściciele nieruchomości lokalowej samodzielnie uczestniczą w podejmowaniu uchwał właścicieli lokali, opowiadając się za lub przeciw uchwale, niezależnie od tego, w jaki sposób głosują inni współwłaściciele lokalu. Wagę głosu każdego ze współwłaścicieli nieruchomości lokalowej wyznaczałaby zaś obliczona w opisany powyżej sposób wielkość jego udziału w nieruchomości wspólnej.

Wniosek interpretacyjny, o którym mowa, można jednak uznać za niezasadny. Konstrukcję współwłasności w częściach ułamkowych należy bowiem ujmować z dwóch różnych perspektyw. Pierwsza to perspektywa osób trzecich, wobec których współwłaściciele wykonują uprawnienia objęte treścią ich niepodzielnego prawa, co do zasady, wspólnie, np. uprawnienie do rozporządzania wspólną rzeczą (art. 199 k.c.)<sup>31</sup>. Druga z nich to perspektywa samych współwłaścicieli, połączonych wieloma elementarnymi stosunkami prawnymi<sup>32</sup>, w ramach których współwłaścicielom przysługują uprawnienia skuteczne (i wykonywane) tylko między nimi, np. uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej w zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.)<sup>33</sup>.

Odnosząc powyższe ustalenia do sytuacji, gdy współwłasnością w częściach ułamkowych objęta jest nieruchomość lokalowa, można stwierdzić, że wynikające z niepodzielnego i związanego z odrębną własnością lokalu udziału w nieruchomości wspólnej uprawnienie do uczestniczenia w podejmowaniu uchwał właścicieli lokali w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych nie stanowi ele-

---

*i zniesienie współwłasności ułamkowej*, Poznań 1965, s. 206 i n.; *Idem*, *Formy współwłasności i ich istota*, „Nowe Prawo” 1969, nr 11–12, s. 1673 i n.; J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 118 i n.

<sup>30</sup> Zob. w szczególności: E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 446 i n.; *Idem*, *Prawo rzeczowe*, s. 133; J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 506; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 124; Z.K. Nowakowski, [w:] *System prawa cywilnego*, s. 386.

<sup>31</sup> Jedynie z mocy szczególnego unormowania zawartego w przepisie art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do samodzielnego dokonywania wobec osób trzecich tzw. czynności zachowawczych.

<sup>32</sup> Por. P. Machnikowski, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 3, s. 14.

<sup>33</sup> Por. rozważania E. Gniewka na temat zewnętrznego ujęcia współwłasności oraz wewnętrznych stosunków między współwłaścicielami, w ramach których następuje dostosowanie wykonywania pozytywnych uprawnień objętych treścią niepodzielnie przysługującego wielu podmiotom prawa własności. Zob. E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 443 i n.

mentu objętego treścią stosunku „wewnętrznego” współwłaścicieli. Uprawnienie, o którym mowa, jest bowiem zawsze wykonywane wobec osób trzecich, niebędących podmiotami wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że współwłaściciele nieruchomości lokalowej przy podejmowaniu uchwał dotyczących zarządu nieruchomością wspólną dysponują jednym głosem, którego wagę określa wysokość ich niepodzielnego udziału w nieruchomości wspólnej<sup>34</sup>.

Należy zauważyć, że wniosek interpretacyjny, zbieżny z przedstawionym powyżej, prezentowany jest w judykaturze<sup>35</sup>. Odmienny natomiast pogląd, według którego każdy ze współwłaścicieli nieruchomości lokalowej indywidualnie uczestniczy w podejmowaniu uchwał właścicieli lokali, sformułowany został w piśmiennictwie<sup>36</sup>. Podniesiono, iż przemawia za nim brak stosunku osobistego łączącego współwłaścicieli, który wymagałby od nich współdziałania<sup>37</sup>. O zasadności wskazanego wniosku świadczyć ma również okoliczność, że współwłaściciel nieruchomości lokalowej jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Z tego tytułu powinny mu przysługiwać takie same uprawnienia, jakie mają inni członkowie wspólnoty mieszkaniowej, w tym uprawnienie do uczestniczenia w podejmowaniu uchwał właścicieli lokali. Ponadto ograniczenie treści prawa własności lub ograniczenie w wykonywaniu uprawnień objętych treścią tego prawa, musi mieć podstawę prawną, w unormowaniach ustawy o własności lokali i kodeksu cywilnego nie znajduje zaś uzasadnienia teza, że współwłaściciele lokali dysponują jednym wspólnym głosem<sup>38</sup>.

Zwrócono także uwagę na praktyczne zalety rozwiązania, o którym mowa. W razie nieosiągnięcia przez współwłaścicieli lokalu porozumienia co do sposobu głosowania, musieliby oni wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie w trybie przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną. Wszczęcie i zakończenie postępowania sądowego w okresie od zawiadomienia o zebraniu właścicieli lokali do

---

<sup>34</sup> Por. M. Nazar, *Własność lokali*, s. 126. Podobny pogląd, jak się wydaje, prezentuje R. Dzięczek, który podnosi, że specyfika własności lokalu będącego prawem integralnie i nierozdzielnie związanym z udziałem w nieruchomości wspólnej, skłania do wniosku, że wszelkie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wymagają jednolitego stanowiska współwłaścicieli danego lokalu lub lokali. Zob. R. Dzięczek, *op. cit.*, s. 72 i n.

<sup>35</sup> Zob. orz. Sądu Najwyższego z 14 lipca 2005 roku, III CZP 43/05, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna” 2006, nr 6, poz. 98; orz. Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 30 marca 2011 roku, VI ACA 1106/10, Lex nr 842910. Zob. także dostępną na stronie internetowej Sądu Najwyższego uchwałę Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2012 roku, III CZP 82/12.

<sup>36</sup> Po raz pierwszy pogląd, o którym mowa, przedstawił J. Ignatowicz. Zob. J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 89 i n. Pogląd ten został zaakceptowany bez zastrzeżeń przez A. Goleń i J. Suheckiego. Zob. A. Gola, J. Suhecki, *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, wyd. 2 rozszerz., Warszawa 2000, s. 304. Podobne stanowisko zostało przedstawione także w najnowszej literaturze przedmiotu. Zob. J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 307; B. Janiszewska, *Uczestnictwo współwłaścicieli lokali w głosowaniu nad uchwałami*, „Monitor Prawniczy” 2011, nr 19, s. 1064 i n.

<sup>37</sup> Zob. J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 90; A. Gola, J. Suhecki, *op. cit.*, s. 304.

<sup>38</sup> Zob. B. Janiszewska, *op. cit.*, s. 1065 i n.

nadejścia terminu tego zebrania jest praktycznie niewykonalne. W konsekwencji współwłaściciele nieruchomości lokalowej nie mogliby uczestniczyć w głosowaniu<sup>39</sup>, a jedyną drogą usunięcia z obrotu prawnego podjętej bez ich udziału uchwały jest jej zaskarżenie w trybie przewidzianym w przepisie art. 25 u.w.l.<sup>40</sup> Jednocześnie podkreślono, że przedstawiony sposób głosowania przez współwłaścicieli nieruchomości lokalowej nie wchodzi w rachubę wówczas, gdy uchwały właścicieli lokali podejmowane są w myśl reguły „jeden właściciel – jeden głos”. W takiej sytuacji współwłaścicielom lokalu przysługuje łącznie jeden głos, muszą zatem uzgodnić swoje stanowisko w sprawie, której dotyczy głosowanie<sup>41</sup>.

Jak się wydaje, argumenty powoływane przez zwolenników powyższej koncepcji można kwestionować. Po pierwsze, brak powiązania stosunku współwłasności ułamkowej nieruchomości lokalowej z innym stosunkiem prawnym o charakterze osobistym nie jest równoznaczny z brakiem konieczności współdziałania przez współwłaścicieli lokalu. W ramach jednego z elementarnych stosunków prawnych, które łączą współwłaścicieli, występuje obowiązek współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, a więc przy podejmowaniu decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności dotyczących rzeczy wspólnej (art. 200 k.c.). W przypadku współwłasności nieruchomości lokalowej obowiązkiem, o którym mowa, objęte jest również uzgodnienie przez współwłaścicieli lokalu sposobu wykonania wobec osób trzecich wynikającego z udziału w nieruchomości wspólnej uprawnienia do głosowania nad uchwałami właścicieli lokali.

Po drugie, sam fakt przysługiwania współwłaścicielowi nieruchomości lokalowej statusu współwłaściciela nieruchomości wspólnej nie przesądza kwestii indywidualnego albo wspólnego głosowania nad uchwałami właścicieli lokali. Zgodnie z poczynionymi w niniejszym punkcie ustaleniami, decydujące znaczenie w tym zakresie ma prawna konstrukcja współwłasności w częściach ułamkowych. Dysponowania przez współwłaścicieli nieruchomości lokalowej jednym wspólnym głosem nie należy postrzegać jako pozbawionego podstaw normatywnych ograniczenia uprawnień poszczególnych współwłaścicieli, lecz jako konsekwencję przyjętych przez ustawodawcę rozwiązań odnoszących się do wykonywania wspólnego prawa.

Po trzecie, istotną wadą zaproponowanego w piśmiennictwie poglądu, zgodnie z którym każdy współwłaściciel nieruchomości lokalowej może samodzielnie głosować nad uchwałami właścicieli lokali, jest brak jego uniwersalnego charakteru. Rozwiązanie, o którym mowa, nie eliminuje problemów związanych z bra-

<sup>39</sup> Zob. J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 307; B. Janiszewska, *op. cit.*, s. 1066.

<sup>40</sup> Zob. B. Janiszewska, *op. cit.*, s. 1064, 1066. W kwestii zaskarżania uchwał właścicieli lokali zob. w szczególności: J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 312 i n.; P. Pełczyński, *Zaskarżanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej na gruncie ustawy o własności lokali*, „Rejent” 2000, nr 10, s. 110 i n. wraz z powołaną tam literaturą i orzecznictwem.

<sup>41</sup> Zob. J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, s. 307. Zwraca na to uwagę także R. Dziłek, *op. cit.*, s. 74.

kiem porozumienia między współwłaścicielami nieruchomości lokalowej, nie można go bowiem wykorzystać w sytuacji podejmowania uchwał według zasady, że na każdego właściciela lokalu przypada jeden głos (art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l.). Ponadto głosowanie przez współwłaścicieli nieruchomości lokalowej nad niektórymi uchwałami jednym wspólnym głosem, nad pozostałymi zaś oddzielnie, prowadzić może do chaosu organizacyjnego i w jego następstwie do błędnego ustalenia liczby głosów oddanych za i przeciw konkretnym uchwałom.

Argumentem wskazującym na brak uniwersalności omawianej koncepcji jest także niedopuszczalność jej zastosowania w bardzo często występującej w praktyce sytuacji, gdy nieruchomość lokalowa wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków pozostających w ustroju wspólności ustawowej lub umownej, a także wówczas, gdy lokal stanowi składnik majątku wspólnego wspólników spółki cywilnej. Wymienione masy majątkowe objęte są wspólnością łączną (art. 35 k.r.o., art. 42 k.r.o., art. 48 k.r.o., art. 863 k.c.), którą cechuje brak oznaczenia wielkości udziałów przysługujących podmiotom współuprawnionym<sup>42</sup>. W tych wypadkach nie ma nawet możliwości „rachunkowego” określenia wysokości udziałów poszczególnych współwłaścicieli lokalu w nieruchomości wspólnej, co oznacza, że przy podejmowaniu uchwał właścicieli lokali dysponują oni jednym, wspólnym głosem<sup>43</sup>.

Uwzględniając powyższe ustalenie, należy zauważyć, że akceptacja stanowiska, zgodnie z którym każdy współwłaściciel nieruchomości lokalowej indywidualnie uczestniczy w podejmowaniu uchwał właścicieli lokali, mogłaby prowadzić do zakłócenia funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Każdorazowo przed podjęciem uchwały konieczne byłoby sprawdzenie, jaką współwłasnością – ułamkową czy łączną – objęte są nieruchomości lokalowe, ponieważ tylko w ten sposób można określić, którym konkretnie współwłaścicielom lokali przysługuje osobny głos, a którzy muszą głosować wspólnie. W przypadku tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych, niejednokrotnie tworzonych przez właścicieli nawet kilkudziesięciu lokali, wiązałoby się to ze znaczącymi trudnościami w organizacji głosowania.

<sup>42</sup> Należy zauważyć, że na tle przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego o wspólności majątkowej małżeńskiej dyskusyjna jest kwestia, czy wspólność łączna majątku wspólnego małżonków jest wspólnością bezudziałową, czy też także w tym wypadku występują udziały, których wielkość nie jest oznaczona. Jak się wydaje, bardziej uzasadniona jest teza o istnieniu udziałów o nieoznaczonej wysokości. Na ten temat zob. w szczególności: E. Gniewek, *Problem udziału we współwłasności (wspólności) łącznej*, [w:] *O źródłach i elementach stosunków cywilnoprawnych. Księga pamiątkowa ku czci prof. Alfreda Kleina*, pod red. E. Gniewka, Kraków 2000, s. 93 i n.; *Idem*, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 3, s. 437 i n.; M. Nazar, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 11.; *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, pod red. T. Smyczyńskiego, Warszawa 2009, s. 249 i n.; K. Gołębiowski, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, Warszawa 2012, s. 63 i n. Z kolei na gruncie przepisów kodeksu cywilnego o spółce cywilnej dominuje pogląd, według którego wspólnikom spółki cywilnej przysługują nieoznaczone co do wielkości udziały w ich wspólnym majątku. Zob. E. Gniewek, *Problem udziału...*, s. 102 i n. Wnioski formułowane w literaturze dotyczącej spółki cywilnej przedstawia także A. Herbet, *Spółka cywilna. Konstrukcja prawna*, Warszawa 2008, s. 319 i n.

<sup>43</sup> Zob. J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 90.

Po czwarte, podnoszone w literaturze przedmiotu negatywne konsekwencje praktyczne poglądu o przysługiwaniu współwłaścicielom nieruchomości lokalowej jednego wspólnego głosu świadczą o tym, że przewidziane przez ustawodawcę mechanizmy, które mają zapewnić możliwość ustalenia sposobu głosowania także w sytuacjach konfliktowych, nie spełniają swojej funkcji. Mogą zatem stanowić podstawę wniosku *de lege ferenda*, a nie *de lege lata*. Dostrzegając jednak wagę tych argumentów, jak się wydaje, warto byłoby zastanowić się nad wprowadzeniem do ustawy o własności lokali unormowania wzorowanego na przepisie art. 11 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 roku o własności lokali<sup>44</sup>, który przewidywał, że jeżeli własność lokalu przysługuje kilku osobom, są oni obowiązani wybrać osobę zdolną do działań prawnych, która będzie ich reprezentowała na zebraniu właścicieli lokali i wobec zarządu.

#### SUMMARY

Owners of separated premises, being at the same time co-owners of a common property, participate in the management of a common property in accordance with the principles set by the provisions of Chapter 4 of the Act of 24 June, 1994, on the ownership of premises. The afore-mentioned provisions do not regulate the rules of such participation in the event of co-ownership of separated premises. In this respect interpretive doubts arise whether in passing resolutions on the management of a common property, the co-owners of separated premises have one common vote, or whether they may vote individually. The present article attempts to determine the above question, by referring to the regulations under the act on the ownership of premises, concerning the relation between the separate ownership of premises and the shared co-ownership, and the Civil Code regulations on co-ownership. As a result of the findings, an interpretive conclusion is drawn in accordance with which co-owners of separated premises who participate in passing resolutions on the management of a common property, have one common vote carrying weight equal to their indivisible share in the co-ownership of a common property. The discussion offers a series of arguments for the validity of the present thesis, and presents views on the problem discussed, as expressed in the science of civil law and judicial decisions.

---

<sup>44</sup> Dz.U. Nr 94, poz. 848 z późn. zm.