



Większość głosów wymagana do podjęcia uchwały w sprawie podziału wspólnoty wielobudynkowej

Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Z prawem własności lokali z niej wyodrębnionych związany jest także udział w prawie własności tej nieruchomości. Powstała w ten sposób współwłasność ma charakter przymusowy, co oznacza, że nie jest możliwe oddzielne zbycie własności lokalu bez rzeczowego udziału, czy też samego udziału bez prawa do własności lokalu. Pod pojęciem nieruchomości wspólnej, oprócz gruntu, rozumieć należy części, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - będą to m.in. dach, czy fasada nieruchomości.

Istnienie współwłasności nieruchomości wspólnej skutkuje koniecznością sprawowania nad nią wspólnego zarządu. W związku z tym ustawodawca przewidział szczególne zasady decydujące o możliwości podejmowania czynności dotyczących nieruchomości wspólnej. Do dokonywania tych nieprzekraczających zwykłego zarządu uprawniony jest zarząd. Pod pojęciem czynności zwykłego zarządu rozumieć należy czynności o charakterze powtarzalnym, bieżącym i rutynowym, związane z normalnym funkcjonowaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej oraz prowadzące do utrzymania jej w stanie niepogorszonym. Jako przykłady takich czynności wskazać można: wywóz odpadów, zagospodarowanie terenów zielonych, odśnieżanie, przeprowadzania bieżących napraw i konserwacji. Natomiast, do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd konieczne jest uzyskanie zgody właścicieli wyodrębnionych lokali w formie uchwały podjętej większością głosów.

Szczególnym przypadkiem czynności przekraczającej zwykły zarząd jest dokonanie podziału nieruchomości wspólnej zabudowanej kilkoma budynkami, w których wyodrębniono lokale. Wówczas, poprzez podział dochodzi do powstania kilku pomniejszych wspólnot mieszkaniowych. Dodatkowo, skutkiem powyższego będzie zmniejszenie udziału w prawie własności nieruchomości wspólnej. Z uwagi na to istnieje wątpliwość, czy w tym przypadku uchwała podjęta większością głosów będzie wystarczająca, czy jednak to wszyscy właściciele powinni wyrazić zgodę na podział.

Odnosząc się do poglądów wyrażanych w orzecznictwie, mimo wskazania przez ustawodawcę, że podział wspólnoty wielobudynkowej należy do czynności przekraczających zwykły zarząd, dla której konieczne jest wyrażenie zgody uchwałą właścicieli podjętą większością głosów, uchwała ta powinna zostać podjęta jednomyślnie. Powyższe uzasadnia norma prawna wyrażona na gruncie ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, zgodnie z którą, do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Podział wspólnoty wielobudynkowej odnosi skutki wywierające wpływ na prawo przysługujące właścicielom lokali, nie może być więc traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej jedynie przez większość właścicieli. Do dokonania podziału wspólnoty wielobudynkowej, prowadzącej do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, konieczne jest więc wyrażenie zgody wszystkich właścicieli lokali.

Podsumowując, ze względu na skutki prawne, jakie niesie za sobą dokonanie podziału wspólnoty wielobudynkowej, w szczególności zmniejszenie udziałów przysługujących właścicielom lokali, do jego dokonania nie wystarcza zgoda podjęta jedynie większością głosów. Pomimo tego, że wymóg jednomyślności właścicieli nie został wprost przewidziany w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, odwołując się do orzecznictwa sądów, stwierdzić należy, że jest on konieczny. Zgoda wszystkich właścicieli co do podziału nieruchomości wspólnej pozwoli na dostateczne zabezpieczenie interesu każdego z nich.

Masz dodatkowe pytania?

Borykasz się z innymi problemami natury prawnej, a nie jesteś w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy?

Możesz skorzystać z darmowej porady w punktach nieodpłatnych pomocy prawnej i świadczenia poradnictwa obywatelskiego w budynku Urzędu Miasta Zielona Góra przy ul. Dąbrowskiego 41.

Punkty są czynne od poniedziałku do piątku w godzinach 7:30-18:30.

Obowiązują wcześniejsze zapisy na poradę pod nr tel.: 68 456 48 34 w godzinach pracy urzędu lub osobiście w Biurze Obsługi Interesanta przy ul. Podgórznej 22.

Artykuł powstał w ramach realizowanego przez Stowarzyszenie CIVIS SUM zadania publicznego pt.: Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej i dwóch punktów nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej na terenie miasta Zielona Góra w 2025 r. finansowanego ze środków przekazanych przez Miasto Zielona Góra. Artykuł jest wkładem własnym osobowym do ww. zadania.