

[opis]

Monografia „Mała wspólnota mieszkaniowa” jest pierwszym na rynku kompleksowym opracowaniem prawnych aspektów związanych z funkcjonowaniem szczególnej kategorii wspólnot, jaką wyróżniono w polskim prawie. Małe wspólnoty liczą obecnie, po nowelizacji z 1 stycznia 2020 roku, do trzech lokali, bez względu na ilość właścicieli. W publikacji za punkt wyjścia przyjęto określenie statusu prawnego małej wspólnoty mieszkaniowej wraz z ustaleniem znajdującego do niej zastosowanie reżimu prawnego. Centralnym punktem pracy jest charakterystyka sposobów zarządu, które mogą wystąpić w małej wspólnocie mieszkaniowej, a więc modelu zarządu ustawowego, zarządu umownego oraz zarządu sądowego. Treść monografii została wzbogacona o analizę praw oraz obowiązków właścicieli lokali w małej wspólnocie mieszkaniowej. Przyjęta tematyka wymagała uwzględnienia zarówno odpowiednich regulacji kodeksu cywilnego, jak i ustawy o własności lokali.

[autor]

Doktor nauk prawnych, adiunkt w Katedrze Prawa Handlowego i Morskiego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, radca prawny. Specjalizuje się w prawie spółek handlowych, prawie spółdzielczym oraz zagadnieniach prawnych dotyczących wspólnot mieszkaniowych. Posiada doświadczenie w zakresie obsługi prawnej przedsiębiorców, a także spółdzielni oraz wspólnot mieszkaniowych. Prowadzi szkolenia z zakresu prawa cywilnego, prawa handlowego, prawa nieruchomości oraz ustawy o własności lokali. Zajmuje się również tematyką ochrony danych osobowych w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni oraz zarządców nieruchomości. Autorka kilku monografii, wielu artykułów specjalistycznych i glos.

[spis]

Wstęp / 11

Rozdział 1. Konstrukcja prawna małej wspólnoty mieszkaniowej / 13

1. Pojęcie małej wspólnoty mieszkaniowej / 13
2. Status prawny małej wspólnoty mieszkaniowej / 18
3. Charakter prawny regulacji przepisu art. 19 u.w.l. / 23
4. Zakres zastosowania ustawy. Odesłanie do k.c. zawarte w art. 1 ust. 2 u.w.l. / 25
5. Odpowiednie zastosowanie przepisów k.c. na podstawie art. 19 u.w.l. / 28
6. Konsekwencje prawne ustawowej regulacji zawartej w przepisie art. 19 u.w.l. – stanowisko orzecznictwa i doktryny / 31
7. Ocena regulacji / 39

Rozdział 2. Zarząd ustawowy małą wspólnotą mieszkaniową / 43

1. Pojęcie zarządu właścicielskiego / 43
2. Zarząd rzeczą wspólną w kodeksie cywilnym / 43
3. Czynności zwykłego zarządu / 45
4. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu / 48
5. Czynności zachowawcze / 52
6. Rola sądu w zarządzaniu rzeczą wspólną / 57

7. Ustawowy zarząd małą wspólnotą w orzecznictwie sądów / 58
8. Sposób reprezentacji małej wspólnoty mieszkaniowej / 63
9. Zasady zarządu nieruchomością w dużej wspólnocie mieszkaniowej – uwagi porównawcze / 66
- 9.1. Powołanie zarządu w małej wspólnocie mieszkaniowej / 67
- 9.2. Podejmowanie i zaskarżanie uchwał w małej wspólnocie mieszkaniowej / 69

Rozdział 3. Umowny zarząd małą wspólnotą mieszkaniową / 75

1. Podstawa prawna zarządu umownego w małej wspólnocie mieszkaniowej / 75
2. Forma i treść umowy / 76
3. Uchwała zaprotokołowana notarialnie jako podstawa określenia sposobu zarządu w małej wspólnocie mieszkaniowej / 80
4. Warianty zarządu umownego w małej wspólnocie mieszkaniowej / 82
5. Charakter prawny umowy o określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną / 83
6. Wpis zarządu umownego do księgi wieczystej / 86
7. Czas trwania umowy. Zmiana sposobu zarządu w małej wspólnocie mieszkaniowej / 88
8. Zarządca umowny w małej wspólnocie mieszkaniowej / 89
9. Zakres swobody w kształtowaniu treści umowy / 94
10. Wybór modelu właściwego dużej wspólnocie mieszkaniowej / 95
11. Zasady reprezentacji małej wspólnoty mieszkaniowej w przypadku ustanowienia zarządu umownego / 98
12. Zakończenie zarządu umownego / 100

Rozdział 4. Zarządca przymusowy w małej wspólnocie mieszkaniowej / 103

1. Podstawa prawna ustanowienia zarządcy przez sąd oraz nazewnictwo / 103
2. Przesłanki ustanowienia zarządcy przez sąd / 105
3. Tryb ustanowienia zarządcy / 108
4. Podmiotowość prawna zarządcy sądowego / 110
5. Uprawnienia i obowiązki zarządcy sądowego / 112
6. Uprawnienia właścicieli lokali wobec zarządcy sądowego / 116
7. Uprawnienia sądu wobec zarządcy sądowego / 117
8. Odpowiedzialność cywilnoprawna zarządcy sądowego / 118
9. Wynagrodzenie zarządcy sądowego / 122
10. Zmiana osoby zarządcy sądowego / 123
11. Uchylenie zarządu sądowego w małej wspólnocie mieszkaniowej / 125

Rozdział 5. Uprawnienia właścicieli lokali w małej wspólnocie mieszkaniowej / 127

1. Udział w nieruchomości wspólnej jako źródło uprawnień współwłaściciela / 127
2. Katalog uprawnień właścicieli lokali w świetle ustawy o własności lokali / 128
3. Katalog uprawnień współwłaścicieli w świetle przepisów k.c. o współwłasności / 131
4. Dopuszczalność modyfikacji katalogu uprawnień właścicieli lokali / 132
5. Uprawnienia dotyczące korzystania z nieruchomości i pobierania pożytków / 134
- 5.1. Prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej / 135
- 5.2. Prawo do pobierania pożytków / 138
6. Uprawnienia związane z zarządem nieruchomością wspólną / 140
- 6.1. Prawo współzarządzania nieruchomością wspólną / 140
- 6.2. Prawo do inicjowania rozstrzygnięć sądu / 142
- 6.3. Prawo wystąpienia do sądu o ustanowienie zarządcy / 144
- 6.4. Prawo dochodzenia roszczeń zachowawczych / 145
7. Uprawnienia kontrolne / 145

- 7.1. Prawo kontroli działalności zarządu / 145
- 7.2. Prawo sądowej kontroli decyzji współwłaścicieli / 146
- 8. Skutki niewykonywania uprawnień przez właścicieli lokali w małej wspólnocie mieszkaniowej / 148
- 9. Pozycja prawna właściciela lokalu w małej i dużej wspólnocie mieszkaniowej – uwagi porównawcze / 150

Rozdział 6 Obowiązki właścicieli lokali w małej wspólnocie mieszkaniowej / 155

- 1. Katalog obowiązków właścicieli lokali w świetle ustawy o własności lokali / 155
- 2. Katalog obowiązków współwłaścicieli w świetle przepisów k.c. o współwłasności / 157
- 3. Dopuszczalność modyfikacji katalogu obowiązków właścicieli lokali / 158
- 4. Obowiązki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej / 160
- 5. Obowiązki związane z współkorzystaniem i współposiadaniem nieruchomości wspólnej / 165
- 6. Obowiązki związane z zarządem nieruchomością wspólną / 167
- 7. Obowiązek utrzymania własnego lokalu w należytych stanie / 167
- 8. Obowiązki wobec osób trzecich wynikające ze współwłasności / 169
- 9. Sankcje w przypadku naruszenia obowiązków właściciela lokalu / 171
 - 9.1. Roszczenie o dopuszczenie do współposiadania / 172
 - 9.2. Roszczenie o zaniechanie / 173
 - 9.3. Powództwo o nakazanie udostępnienia lokalu / 175
 - 9.4. Roszczenie odszkodowawcze / 176
 - 9.5. Powództwo o pozbawienie właściciela prawa do lokalu / 178

Podsumowanie. Uwagi de lege ferenda / 185

Wykaz literatury / 193

Wykaz orzeczeń / 199

Wykaz aktów prawnych / 203