

Stanisław Starkiewicz

ZŁOTE  
MYŚLI

# Wspólnota mieszkaniowa w praktyce



**Prawa i obowiązki  
właścicieli oraz  
zarządzanie we  
wspólnotach  
mieszkaniowych**

Niniejszy **darmowy** ebook zawiera fragment  
pełnej wersji pod tytułem:

"Wspólnota mieszkaniowa w praktyce"

Aby przeczytać informacje o pełnej wersji, [kliknij tutaj](#)

**Darmowa publikacja** dostarczona przez  
[ZloteMysli.pl](#)

**Niniejsza publikacja może być kopiowana, oraz dowolnie rozprowadzana tylko i wyłącznie w formie dostarczonej przez Wydawcę. Zabronione są jakiegokolwiek zmiany w zawartości publikacji bez pisemnej zgody wydawcy. Zabrania się jej odsprzedaży, zgodnie z [regulaminem Wydawnictwa Złote Myśli](#).**

© Copyright for Polish edition by [ZloteMysli.pl](#)

Data: 25.08.2006

Tytuł: Wspólnota mieszkaniowa w praktyce (fragment utworu)

Autor: Stanisław Starkiewicz

Projekt okładki: Marzena Osuchowicz

Korekta: Sylwia Fortuna

Skład: Anna Popis-Witkowska

Internetowe Wydawnictwo Złote Myśli

Złote Myśli s.c.

ul. Daszyńskiego 5

44-100 Gliwice

WWW: [www.ZloteMysli.pl](http://www.ZloteMysli.pl)

EMAIL: [kontakt@zlotemysli.pl](mailto:kontakt@zlotemysli.pl)

**Wszelkie prawa zastrzeżone.**

**All rights reserved.**

# SPIS TREŚCI

<b>WSTĘP</b> .....	<b>4</b>
Wykaz skrótów.....	5
<b>I. PRAWA I OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI LOKALI</b> .....	<b>6</b>
1. Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej.....	6
2. Koszty nieruchomości wspólnej.....	7
3. Licytacja lokalu.....	11
4. Wydatki na remonty.....	12
5. Finansowanie kosztów zarządu.....	16
6. Zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej.....	18
<b>II. WARIANTY ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA</b> .....	<b>21</b>
1. Odrębna własność lokalu.....	21
2. Notarialne powierzenie zarządu.....	22
3. Sukcesywne wyodrębnienie lokali.....	23
4. Brak umowy o zarządzanie.....	24
<b>III. ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTĄ MAŁĄ (2- 7 LOKALI)</b> .....	<b>25</b>
1. Rodzaje zarządzania.....	25
2. Wyznaczenie zarządcy.....	28
3. Obliczanie większości współwłaścicieli.....	30
4. Współposiadanie i korzystanie z rzeczy.....	32
5. Rachunek z zarządu.....	35
6. Czynności zachowawcze.....	35
7. Zarząd przymusowy.....	36
<b>IV. ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTĄ DUŻĄ</b> .....	<b>39</b>
1. Uprawnienia zarządu.....	39
2. Uchwały właścicieli lokali.....	41
3. Tryb głosowania.....	48
4. Zaskarżanie uchwał wspólnoty.....	50
5. Zarządca przymusowy.....	53
6. Wynagrodzenie zarządu.....	54
7. Główne obowiązki zarządu.....	55
8. Zwoływanie zebrań.....	57
<b>V. ORZECZNICTWO</b> .....	<b>59</b>
<b>VI. WZORY PISM</b> .....	<b>64</b>

# I. Prawa i obowiązki właścicieli lokali

## 1. Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej

Zgodnie z art. 6 zd.1 WłLokU ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa powstaje więc z mocy prawa (bez dodatkowych działań zainteresowanych jej utworzeniem) z chwilą, gdy została ustanowiona odrębna własność co najmniej dwóch lokali. W przepisie tym nie ma mowy o tym, że wspólnotę tworzą tylko właściciele odrębnych lokali. Oznacza to, że **wspólnotę tworzą zarówno właściciele odrębnych lokali, jak też właściciel budynku**, z którego lokale zostały wyodrębnione, o ile część lokali pozostało nie wyodrębnionych. Ustawa o własności lokali dzieli wspólnoty na małe (do siedmiu lokali wyodrębnionych i nie wyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela) i duże (lokali wyodrębnionych i nie wyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela jest więcej niż siedem) i uzależnia od tego podziału sposób zarządu nieruchomością wspólną.

Wspólnota mieszkaniowa nie ma osobowości prawnej. Może jednak nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana (art.6 zd.2 WłLokU). **Ustawodawca sprecyzował zdolność prawną wspólnoty mieszkaniowej poprzez „odpowiednie”**

## **zastosowanie przepisów o osobach prawnych oraz subsydiarną odpowiedzialność członków wspólnoty w razie jej niewypłacalności (art..33.1 K.C. ).**

W związku z przyznanymi uprawnieniami wspólnota mieszkaniowa może być właścicielem majątku, może mieć własne konta bankowe i obowiązana jest prowadzić rachunkowość. Podkreśla się jednak, że wspólnota mieszkaniowa, nie mając osobowości prawnej, nie może nabyć nic dla siebie. W rzeczywistości jej majątek stanowi przedmiot współwłasności członków wspólnoty, w takim ułamku, w jakim mają oni udziały w nieruchomości wspólnej. Pożytki i przychody z działalności wspólnoty przypadają więc proporcjonalnie do tych udziałów.

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej (np. za dostawę energii elektrycznej do wspólnych pomieszczeń, funkcjonowanie windy) wspólnota mieszkaniowa - zgodnie z art.17 WłLokU - odpowiada bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

## **2. Koszty nieruchomości wspólnej**

Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej - zgodnie z art.12, ust.2, zd.2 WłLokU - służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Przepis art.12 ust.2 WłLokU stanowi prawo bezwzględnie obowiązujące. Właściciele

lokali – mimo iż określony w tym przepisie „pożytek i inny przychód” z nieruchomości wspólnej stanowi ich własność - nie mają prawa decydować o przeznaczeniu wydatkowania tych pieniędzy.

Właściciele lokali pokrywają wszystkie koszty zarządu, napraw i modernizacji nieruchomości (wliczając w to doposażenie wszystkich lokali), **proporcjonalnie** do udziałów we współwłasności. Od zasady tej ustawa przewiduje odstępstwo w odniesieniu do właścicieli lokali użytkowych. Zgodnie bowiem z art.12 ust.3 uchwała zebrania właścicieli lokali może ustalić zwiększone obciążenia z tytułu udziału lokali użytkowych w wydatkach wspólnoty, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z takich lokali, np. sklep spożywczy na pewno ma większy udział w wywozie śmieci i odpadów niż analogicznej powierzchni lokal mieszkalny.

Należy wyjaśnić, że w art.12 ust.2 WŁokU chodzi wyłącznie o przychody, jakie może przynosić nieruchomość wspólna, a nie wszelkie przychody wspólnoty mieszkaniowej. Są bowiem dwa rodzaje przychodów wspólnoty mieszkaniowej. Jeden to taki przychód, który pochodzi z nieruchomości wspólnej (np. wynajem reklamy na budynku), a drugi to taki, który przynosi obiekt stanowiący własność wspólnoty, ale nie będący częścią nieruchomości wspólnej - lokal mieszkalny lub użytkowy. Wyłącznie przychód pochodzący z nieruchomości wspólnej musi być przeznaczony na pokrycie wydatków związanych z jej utrzymaniem. Natomiast przychód z poszczególnych obiektów należy zwrócić ich

właścicielom. Najbardziej typowym przykładem uzyskiwania przez wspólnotę mieszkaniową stałego przychodu, do którego nie stosuje się ograniczeń w dysponowaniu pożytkami z art.12 ust.2, jest wynajem lokalu użytkowego albo mieszkalnego. Takie lokale oczywiście nie są nieruchomością wspólną, a jako własność wspólnoty mogą przynosić i przynoszą określone przychody.

Członek wspólnoty ponosi w całości i bezpośrednio wydatki związane z korzystaniem z lokalu stanowiącego jego własność, a więc koszty ogrzewania, oświetlenia, dostawy gazu, naprawy i wymiany urządzeń sanitarnych, naprawy i wymiany stolarki, podłóg, glazury itd. oraz malowania ścian i sufitów. Ponadto uczestniczy w kosztach zarządu, związanych z utrzymaniem i remontami wspólnej nieruchomości, stosownie do wielkości udziału we współwłasności (udział ten odpowiada stosunkowi metrażu danego lokalu do sumy powierzchni budynku). Jeśli na przykład lokal ma 100m<sup>2</sup>, a suma powierzchni 2000m<sup>2</sup>, to udział członka wspólnoty wynosi 100/2000. Gdyby suma wydatków rocznych na utrzymanie wspólnej nieruchomości wyniosła np. 250.000 złotych, to właściciel lokalu musiałby zapłacić 5% tej kwoty - czyli 12.500 zł, a więc jego zaliczka miesięczna oscyłowałaby w granicach 1000 zł. Udział w wydatkach przypadający od lokali użytkowych może być podwyższony uchwałą zebrania właścicieli, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z lokalu (art.12 ust.3 Ustawy). Na przykład, gdy w budynku wspólnoty mieści się sklep spożywczy, który nieproporcjonalnie zwiększa koszty wywozu odpadków lub zużycie wody ze wspólnego licznika, to uchwałą wspólników można

zwiększyć jego udział w ponoszeniu kosztów utrzymania nieruchomości.

Zgodnie z art.13 ust.1 WłLokU właściciel lokalu jest zobowiązany do:

- 1) ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu,
- 2) utrzymywania swego lokalu w należyтым stanie,
- 3) przestrzegania porządku domowego,
- 4) uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
- 5) korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych właścicieli,
- 6) współdziałania z innymi właścicielami w ochronie wspólnego dobra.

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art.15 ust.1 WłLokU). Zaliczki te - zgodnie z art.15 ust.2 WłLokU - mogą być egzekwowane w sądowym postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.

W uzasadnionych przypadkach właściciel lokalu może być zobowiązany do jego udostępniania wspólnocie mieszkaniowej. Zgodnie bowiem z art.13 ust.2 WłLokU na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany 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. Może

to być np. awaria w budynku, do której usunięcia niezbędny jest dostęp do niektórych lokali.

### **3. Licytacja lokalu**

Wobec właściciela lokalu, który nie wywiązuje się ze swoich obowiązków, ustawodawca przewidział możliwość zastosowania drastycznej sankcji, jaką jest wystąpienie do sądu z żądaniem nakazania sprzedaży takiego lokalu. Z przepisu art.16 ust.2 WłLokU wynika, że właściciela lokalu można pozbawić prawa własności mieszkania poprzez przymusową sprzedaż licytacyjną za zachowania, ujęte w art.16 WłLokU.

- 1) długotrwałe zaleganie z zapłatą należnych opłat;
- 2) rażące lub uporczywe naruszanie porządku domowego, przy czym należy dodać, iż ani „porządku domowego”, ani też przymiotników „rażący i uporczywy” ustawodawca nie określa. Wydaje się też, iż wystarczyłaby tu ochrona z art.23 i nast. KC, mająca miejsce w przypadku naruszenia dóbr osobistych;
- 3) umyślne naruszanie praw właścicieli ograniczające ich korzystanie z mieszkań lub części wspólnych, co można również interpretować na różne sposoby, a to stwarza możliwość różnorodnych naruszeń prawa własności.

Właściciel, który narusza normę prawną z art.16 ust.1 WłLokU naraża się na to, że wspólnota może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu

postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W przepisie art.16 ust.1 WłLokU mowa jest wprawdzie o wspólnocie mieszkaniowej, ale należy przyjąć, że przepis ten odnosi się również do nieruchomości, w której jest mniejsza liczba lokali (do 7). Sprzedaży lokalu dochodzi się w drodze procesu. Wniosek procesowy formułuje się jako „nakazanie sprzedaży”.

Egzekucja pozytywnego dla wspólnoty wyroku odbywa się w drodze licytacji, która kończy się przysądzeniem własności.

Byłemu właścicielowi lokalu sprzedanego w niniejszym trybie nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### **4. Wydatki na remonty**

W przepisie art.14 WłLokU wymienione zostały najważniejsze koszty, jakie mogą występować na tle funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Są nimi:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Wyliczenie tych wydatków jest jedynie wyliczeniem przykładowym.

Mogą też pojawić się jeszcze inne koszty - co może raczej zdarzać się sporadycznie. Również nie wszystkie koszty wyszczególnione w art. 14 występują w każdej wspólnotie.

Są przecież budynki, w których nie ma wind, energii cieplnej, anten zbiorczych czy też zarządcy. Wydatki te - zgodnie z art.12 ust.2 WłLokU - obciążają każdego właściciela lokalu stosownie do wielkości jego udziału w nieruchomości wspólnej.

Od remontu części wspólnej nieruchomości budynkowej należy odróżnić remont lokalu. Przeprowadzenie remontu i adaptacji w obrysie murów wyodrębnionego lokalu nie może być poczytane przez pozostałych właścicieli lokali za naruszenie ich interesów. Na taki remont i adaptację lokalu nie jest wymagane wyrażenie zgody przez pozostałych właścicieli lokali. Powyższy pogląd podzielił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 29.10.1998 r., IV S.A. 1969/96.

Przez remont **należy** rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji (art.3 pkt8 PrBudU).

Co do niektórych części budynku nie ma wątpliwości w przedmiocie wydatków na ich remonty przez wspólnotę, np. dach budynku. Często sprawą niejasną jest jednak koszt remontu balkonu. Z reguły

mieszkania na parterze nie mają balkonów, a także w poziomie balkony występują jedynie w co którymś mieszkaniu. Czy zatem balkon jest integralną częścią mieszkania, czy też należy traktować go jako element elewacji budynku i wszyscy właściciele powinni ponosić koszty ich remontu?

Ustawa o własności lokali nie daje odpowiedzi wprost na tego rodzaju pytania. Jednakże sporne dotychczas zagadnienie rozstrzygnął Sąd Najwyższy:

„Balkon, jeśli mieszkanie jest odrębna nieruchomością, stanowi część składową tego lokum. Koszty koniecznego remontu obciążają więc właściciela, a nie wspólnotę mieszkaniową. On też jest odpowiedzialny wobec władz budowlanych za utrzymanie go w odpowiednim stanie i przeprowadzenie niezbędnych prac.” (wyrok SN z 3 października 2002 r. - sygn. III RN 153/01).

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się również wydatki bieżące na **bieżącą konserwację**, a w szczególności:

- dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, dźwigów osobowych, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
- usuwanie awarii na nieruchomości wspólnej,
- zapewnienie dostaw energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i gazu oraz odprowadzenia ścieków,

- ubezpieczenie budynku, opłacenie podatku i innych opłat publiczno-prawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- windykacja należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

W przepisie art.14 pkt5 WłLokU wyszczególniona została odrębna grupa kosztów, to jest „wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy”. W praktyce przepis ten będzie dotyczył wynagrodzenia zarządcy, gdyż „zarządy opłacane” praktycznie nie występują. Obecnie zarządcy są licencjonowani, podlegają różnym restrykcjom ustawowym i nie mogą dowolnie kształtować swojego wynagrodzenia. Ich działalność pozostaje pod kontrolą, dokonywaną przez Ministra Infrastruktury. Za złą, czy też sprzeczną z przepisami pracę, mogą być ukarani, nawet przez cofnięcie uprawnień zawodowych.

## **5. Finansowanie kosztów zarządu**

Zgodnie z art.15 ust.1 WłLokU właściciele lokali na pokrycie kosztów zarządu uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10. każdego miesiąca. Termin uiszczania zaliczek nie może być ustalony odmiennie (niż to ma miejsce w art.15 ust.1 WłLokU) przez właścicieli lokali.

Zaliczki uchwalane są na tzw. zebraniach rocznych w I kwartale każdego roku. Planuje się je na podstawie wydatków z poprzedniego roku, z uwzględnieniem ewentualnych ważnych potrzeb wspólnoty mieszkaniowej. Stąd też w art.15 ust.1 ustawy postanowiono, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10. każdego miesiąca. Wysokość tych zaliczek ustala zebranie właścicieli. Sformułowanie ustawowe zawarte w art.22 ust.3 pkt2 i 3 WłLokU może być mylące, a oznacza całość kosztów utrzymania i obsługi nieruchomości wspólnej, czyli: opłaty na remonty bieżące, okresowe i kapitalne, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za energię zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie zarządcy.

Uchwała właścicieli lokali dotycząca rocznego planu gospodarczego musi więc zawierać szczegółowy plan rzeczowo-finansowy, w którym zostaną określone zamierzenia na najbliższy rok co do działań na rzecz nieruchomości wspólnej wraz z oszacowaniem kosztów. Suma, odpowiadająca wysokości kosztów, podzielona przez liczbę metrów kwadratowych powierzchni lokali i pomieszczeń do nich przynależnych w nieruchomości, a następnie przez 12 miesięcy, wyznaczy wysokość zaliczki na koszty zarządzania nieruchomością wspólną.

Planując przychody wspólnoty, bierzemy pod uwagę zarówno potrzeby nieruchomości, jak i możliwości finansowe właścicieli lokali. Zaliczkę staramy się skalkulować na poziomie zapewniającym sfinansowanie niezbędnego zakresu prac. Jeśli mówimy o niezbędnych pracach, rozumiemy przez to zakres gwarantujący co najmniej powstrzymanie dalszego pogarszania się stanu technicznego domu. Mnóstwo domów cierpi wskutek zaniedbań nie tylko sprzed lat. Także obecnie trwa proces pogłębiania się ich technicznej degradacji.

Wspólnota mieszkaniowa może wyznaczyć wyższe zaliczki właścicielom lokali użytkowych. Trzeba przy tym pamiętać, że zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 20.06.1997r., II CKN 226/97 (OSNC 1998 Nr 1, poz.6) - „wynikający z art.12 ust.2 w zw. z art.13 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.Nr 85, poz.388 ze zm.) obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości zaliczki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych.

## 6. Zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości (art.17 WłLokU). Ta odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej w praktyce może okazać się iluzoryczna z tego powodu, że art.6 WłLokU tworzy z niej tzw. ułomną osobę prawną.

Jest to *novum* prawne, kiedy ustawodawca uznaje odpowiedzialność zbiorową, w tym przypadku wszystkich właścicieli. Dotychczasowemu prawu nie była znana odpowiedzialność właścicieli lokali jako zespołu związanego wspólnotą interesów. Nie była bowiem znana konstrukcja prawna takiego zespołu.

Odpowiedzialność wspólnoty i właściciela (właścicieli) lokali nie jest odpowiedzialnością solidarną, gdyż żaden przepis takiej solidarności tego nie przewiduje (art. 369 KC). Jednakże z dyspozycji przepisu art.17 WłLokU wynika, że za określone w tym przepisie zobowiązania odpowiadają wspólnota i właściciele lokali. A zatem zaspokojenie wierzyciela przez któregoś z dłużników zwalnia pozostałych. Jest to znana w doktrynie prawa cywilnego odpowiedzialność *In solidum*, określana także czasami jako solidarność niewłaściwa.

Odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej (uregulowana w art.17 WłLokU) jest skonstruowana w ten

sposób, że wierzyciel wspólnoty mieszkaniowej może od niej dochodzić całej wierzytelności bez względu na jej wysokość, jednakże od poszczególnych właścicieli lokali będzie mógł żądać i egzekwować swoją należność tylko w częściach proporcjonalnych do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Ustawa nie przewiduje więc solidarnej odpowiedzialności właścicieli lokali za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Jest to odstępstwo od zasady przyjętej w art. 370 KC, w myśl którego „Jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej.”.

Ponieważ proces wspólnoty mieszkaniowej jest procesem wszystkich jej uczestników, sąd uwzględniając powództwo wierzyciela wspólnoty mieszkaniowej powinien zastrzec właścicielom lokali prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności w sposób określony w art.17 u.w.1. Podstawa takiego rozstrzygnięcia jest w art.319 KPC.

Analogicznie do wypadku nadania klauzuli wykonalności przeciwko wspólnikowi spółki jawnej należy zająć stanowisko, iż dopuszczalne jest nadanie tytułowi egzekucyjnemu wydanemu przeciwko wspólnocie mieszkaniowej klauzuli wykonalności przeciwko poszczególnym jej uczestnikom, tzn. właścicielom lokali (w kwestii egzekucji przeciw wspólnikom ze spółki jawnej zob. orz. z 15.04.1996r., OSN 1967r. poz.23).

Na ograniczenie odpowiedzialności, wynikające z art.17 u.w.1, uczestnik będzie mógł się powoływać w postępowaniu egzekucyjnym, gdy ograniczenie to zostało zastrzeżone w tytule wykonawczym (art.776 i 837 KPC). Nie zamieszczenie przez sąd zastrzeżenia o ograniczeniu odpowiedzialności pozwanego uzasadnia wnioski o uzupełnienie w tym przedmiocie wyroku (art.351 KPC). W szczególnych wypadkach nie jest też wyłączone żądanie ustalenia w trybie art.189 KPC, że egzekwowany dłużnik ponosi tylko ograniczoną odpowiedzialność.

## Jak skorzystać z wiedzy zawartej w pełnej wersji ebooka?

Więcej praktycznych porad dotyczących zagadnień związanych z utworzeniem i prowadzeniem wspólnoty mieszkaniowej znajdziesz w pełnej wersji ebooka. Zapoznaj się z opisem na stronie:

<http://wspolnota-mieszkaniowa.zlotemysli.pl>

### Dowiedz się, jak stworzyć wspólnotę mieszkaniową i jak nią zarządzać!



## POLECAMY TAKŻE PORADNIKI:

### Praktyczny pomocnik procesowy – Genowefa Grześkowiak



#### ***Nie tylko dla niesłusznie oskarżonych i bezpodstawnie pozwanych przed sąd...***

Zdobądź wiedzę, która pozwoli Ci samodzielnie stawać i bronić się skutecznie przed wszystkimi instancjami sądów polskich.

Więcej o tym poradniku przeczytasz na stronie:  
<http://pomocnik-procesowy.zlotemysli.pl>

*"Wszyscy, którzy z jakichś powodów mają styczność z sądem tak jak ja, znajdą tu potrzebne wiadomości jak radzić sobie samemu, kiedy nie ma się pieniędzy na adwokata."*

- Barbara Cymbalista, emerytowana nauczycielka

### Umowa zlecenie i o dzieło – Stanisław Starkiewicz



#### ***Radca prawny doradza jak przygotować i podpisać dobrą umowę satysfakcjonującą obie strony***

Niezależnie od tego, czy jesteś zleceniodawcą, czy zleceniobiorcą, z pewnością zależy Ci zawsze, aby umowy zlecenie, czy umowy o dzieło, które podpisujesz, były maksymalnie korzystne i gwarantowały Ci bezpieczeństwo.

Więcej o tym poradniku przeczytasz na stronie:  
<http://umowa-zlecenie-dzieło.zlotemysli.pl>

*"Dobre opracowanie umożliwiające szybkie zapoznanie się z aspektami zawierania umów. Zawarta tu wiedza pozwala poczuć się pewniej i bezpieczniej w gąszczu kruczków prawnych."*

- Jarosław Faldziński, informatyk

**Zobacz pełen katalog naszych praktycznych poradników na stronie [www.zlotemysli.pl](http://www.zlotemysli.pl)**