

848.

**ROZPORZĄDZENIE  
PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ**

z dnia 24 października 1934 r.

**o własności lokali.**

Na podstawie art. 44 ust. 6 Konstytucji i ustawy z dnia 15 marca 1934 r. o upoważnieniu Prezydenta Rzeczypospolitej do wydawania rozporządzeń z mocą ustawy (Dz. U. R. P. Nr. 28, poz. 221) postanawiam co następuje:

**Art. 1.** (1) Mieszczące się w jednym budynku oddzielne lokale, piętra i części pięter, uznane przez właściwą władzę budowlaną za samodzielne pomieszczenia, mogą stanowić przedmiot odrębnej własności.

(2) W tym przypadku grunt, podwórza, ogródki, fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne i mury oddzielające poszczególne wyłączone ze wspólnej własności lokale, dachy, kominy oraz wszelkie części budynku i wszelkie urządzenia, służące do użytku wszystkich właścicieli lokali lub pewnych grup właścicieli, jak strychy, piwnice, klatki schodowe, korytarze, bramy, ogólne ustępy, wspólne łazienki, pralnie, suszarnie, dźwigi, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, ogrzewania centralnego, oświetlenia i t. p. — stanowią wspólną własność wszystkich właścicieli poszczególnych lokali.

**Art. 2.** (1) Ustanowienie odrębnej własności lokali powinno pod nieważnością nastąpić w formie aktu notarialnego.

(2) Akt ten winien określać:

1) rodzaj, położenie i rozmiar poszczególnych lokali z powołaniem się na plan;

2) stosunkowy udział właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości, z której wydzielona została własność lokali;

3) wzajemne prawa i obowiązki właścicieli lokali, a w szczególności stosunkowy udział właścicieli poszczególnych lokali w ponoszeniu wspólnych wydatków i kosztów, połączonych z zarządem i utrzymaniem wspólnej nieruchomości;

4) zasady zarządu wspólną nieruchomością i nadzoru nad zarządem.

**Art. 3.** (1) Do zarządzania wspólną nieruchomością winien być powołany zarząd. Zarząd składa się z jednego lub kilku członków.

(2) Do zarządu mogą być powołane osoby z pośród właścicieli poszczególnych lokali lub z poza ich grona.

(3) Zarząd uprawniony jest do wykonywania zarządu wspólną nieruchomością w najszerszym zakresie, w tem do przedsięwzięcia pilnych robót i napraw, do rozdziału kosztów z prawem dochodzenia ich sądowego od poszczególnych współwłaścicieli, do zawierania umów ubezpieczenia całego budynku łącznie z wydzielonemi lokalami oraz do reprezentowania przed sądem i poza sądem ogółu współwłaścicieli w sprawach dotyczących zarządu.

(4) Jeżeli zarząd nie jest jednoosobowy, wówczas oświadczenia woli imieniem ogółu współwłaścicieli składają dwaj członkowie zarządu, o ile akt ustanawiający odrębną własność lokali nie postanawia inaczej. Oświadczenia, skierowane do ogółu współwłaścicieli, a złożone wobec jednego członka zarządu, mają skutek prawny względem ogółu współwłaścicieli. To samo dotyczy wszelkich doręczeń.

(5) Zarząd powołuje zebranie właścicieli poszczególnych lokali. W razie niepowołania przez zebranie, zarząd ustanowi sąd grodzki miejsca położenia nieruchomości na wniosek strony interesowanej według przepisów o trybie wyznaczania sędziego polubownego przez sąd państwowy. Jednocześnie z ustanowieniem zarządu sąd określi wynagrodzenie jego członków.

(6) Zarząd powołuje się na trzy lata; może być on odwołany wcześniej przez większość niezbędną do jego powołania pod warunkiem jednoczesnego powołania innego zarządu. Dotyczy to także zarządu ustanowionego przez sąd.

**Art. 4.** (1) Prawo kontroli służy każdemu ze współwłaścicieli.

(2) Akt ustanawiający odrębną własność może ustanowić komisję rewizyjną, składającą się przynajmniej z trzech członków, powoływanych przynajmniej na rok z pośród współwłaścicieli.

(3) Komisja rewizyjna powinna być ustanowiona przy współwłasności należącej do więcej niż dziesięciu odrębnych lokali.

(4) Członkowie komisji rewizyjnej nie mogą pobierać żadnego wynagrodzenia.

**Art. 5.** (1) Sprawy związane z utrzymaniem i użytkowaniem wspólnej nieruchomości należą do zebrania właścicieli lokali.

(2) Uchwały zebrania właścicieli lokali wymagają w szczególności następujące sprawy:

1) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania rachunkowego za rok ubiegły;

- 2) kwitowanie zarządu z wykonania przez niego obowiązków;
- 3) uchwalanie rocznych preliminarzy dochodów i wydatków;
- 4) wybór zarządu i komisji rewizyjnej.

**Art. 6.** (1) Zwyczajne zebranie właścicieli lokali powinno się odbyć w terminie dwóch miesięcy po upływie roku kalendarzowego w celu powzięcia uchwał w sprawach wymienionych w artykule poprzedzającym.

(2) Przedmiotem zwyczajnego zebrania mogą być także inne sprawy.

**Art. 7.** (1) Nadzwyczajne zebranie właścicieli lokali zwołuje się w przypadkach przewidzianych w akcie ustanawiającym odrębną własność lokali, jak również na żądanie:

1) właścicieli lokali, reprezentujących przynajmniej 1/10 część udziałów we wspólnej nieruchomości;

2) komisji rewizyjnej, jeżeli jest przewidziane jej utworzenie.

(2) Żądanie takie należy zgłosić na ręce zarządu.

**Art. 8.** (1) Zebranie właścicieli lokali zwołuje zarząd.

(2) W razie niezwołania w terminie dwóch miesięcy po upływie roku kalendarzowego zebrania zwyczajnego, jak również zebrania nadzwyczajnego w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia przez osoby do tego upoważnione żądania zwołania takiego zebrania, sąd grodzki miejsca położenia nieruchomości, po wezwaniu zarządu do oświadczenia się, może upoważnić do zwołania zebrania osoby występujące z tem żądaniem. W tym przypadku sąd ten wyznaczy zarazem przewodniczącego zebrania.

**Art. 9.** (1) Zebranie właścicieli lokali zwołuje się przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania.

(2) W zawiadomieniu należy oznaczyć czas, miejsce i porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany w wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli poszczególnych lokali (art. 2 pkt. 3)) należy wskazać treść zamierzonych zmian.

**Art. 10.** (1) Jeżeli w akcie, ustanawiającym odrębną własność lokali, inaczej nie postanowiono, zebranie właścicieli lokali, należycie zwołane, jest zdolne do powzięcia uchwał bez względu na ilość reprezentowanych na niem udziałów we wspólnej własności.

(2) Uchwały zapadają bezwzględnie większością reprezentowanych udziałów, jeżeli postanowienia aktu, ustanawiającego odrębną własność lokali, nie stanowią inaczej. Jednakże uchwały co do zmiany stosunkowego udziału właścicieli poszczególnych lokali w ponoszeniu wspólnych wydatków i kosztów, połączonych z zarządem i utrzymaniem wspólnej nieruchomości, wymagają jednomyślności wszystkich właścicieli lokali.

(3) Uchwały zebrania powinny być wpisane do księgi protokołów.

**Art. 11.** Jeżeli lokal należy do kilku właścicieli, obowiązani są oni wybrać osobę zdolną do działań prawnych, która reprezentować ich będzie na zebraniu właścicieli lokali i wobec zarządu.

**Art. 12.** (1) Każdą uchwałę zebrania właścicieli lokali można zaskarżyć, jeżeli jest niezgodna z prawem lub postanowieniami aktu ustanawiającego odrębną własność lokali, albo jeżeli godzi wbrew dobremu obyczajom w interesy poszczególnych właścicieli lokali lub ma na celu pokrzywdzenie któregośkolwiek z nich.

(2) Powództwo należy wytoczyć przeciw ogółowi właścicieli lokali w terminie sześciu tygodni od daty otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu trzech miesięcy od daty jej powzięcia. Właściwym jest sąd miejsca położenia wspólnej nieruchomości.

(3) Prawo wytoczenia powództwa służy każdemu właścicielowi lokalu, który na zebraniu właścicieli głosował przeciw uchwale, a po jej powzięciu zgłosił sprzeciw do protokołu, a właścicielowi nieobecnemu wtedy, gdy nieprawnie na zebranie dopuszczony nie został, gdy zebranie zwołane zostało wadliwie lub gdy uchwała zapadła w przedmiocie nieobjętym porządkiem obrad.

(4) Prawo wytoczenia powództwa służy również zarządowi i komisji rewizyjnej, jeżeli akt ustanawiający odrębną własność lokali przewiduje jej utworzenie. W tym przypadku ogół współwłaścicieli reprezentuje kurator wyznaczony przez sąd.

**Art. 13.** Sąd orzekając w sprawach między właścicielami lokali winien godzić interes wspólny z poszanowaniem praw poszczególnych właścicieli.

**Art. 14.** (1) Udział we wspólnej własności jest nieodłączny od własności poszczególnych lokali i może być zbyty tylko łącznie z lokalem.

(2) Wszelkie ciężary, ciężące na lokalu, z mocy samego prawa ciążą na przynależnym do niego udziale we współwłasności. Nie jest dopuszczalne oddzielne obciążenie udziału; nie dotyczy to jednak służebności gruntowych.

**Art. 15.** (1) Prawo odrębnej własności lokalu wraz z przynależnym do niego udziałem we współwłasności podlega ujawnieniu w księgach hipotecznych (gruntowych) i może stanowić przedmiot zabezpieczenia rzeczowego.

(2) Jeżeli nieruchomości, z której ma być wyłączona odrębna własność lokali, jest obciążona hipotecznie, wyłączenie lokali może nastąpić tylko za zgodą wierzycieli hipotecznych oraz po przeprowadzeniu za ich zgodą podziału wierzytelności hipotecznych między poszczególne lokale. Nie jest jednak przeszkodą do wyłączenia lokali brak zgody uprawnionych ze służebności gruntowych.

**Art. 16.** (1) Nie jest dopuszczalne zniesienie współwłasności nieruchomości, z której wyłączono odrębną własność lokali, dopóki ta odrębna własność istnieje.

(2) Nabywca lokalu, stanowiącego przedmiot odrębnej własności, wstępuje w prawa i obowiązki zbywcy z tytułu udziału we współwłasności.

**Art. 17.** Egzekucyjna sprzedaż lokalu stanowiącego odrębną własność wraz z przynależnym do niego udziałem we współwłasności odbywa się według przepisów o egzekucji z nieruchomości i może być prowadzona przeciwko właścicielowi lokalu, choćby lokal ten wraz z przynależnym udziałem we wspólnej własności był obciążony łącznie z innymi lokalami i przynależnymi do nich udziałami we współwłasności.

**Art. 18.** (1) W razie zniszczenia budynku, odszkodowanie należne z tytułu ubezpieczenia będzie wypłacone do rąk zarządu i zostanie przez niego użyte na przywrócenie budynku do należytego stanu, niedobór zaś, jakoby się okazał, pokryją wszyscy właściciele lokali w stosunku do udziału każdego z nich we wspólnej własności.

(2) Jeżeli cały budynek ulegnie zniszczeniu a właściciele nie zgadzają się na jego odbudowanie, własność odrębna poszczególnych lokali wygasa, a odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia przypada do podziału między współwłaścicieli w stosunku do udziału każdego z nich we wspólnej własności.

(3) Przepisy artykułu niniejszego nie naruszają szczególnych przepisów co do wypłaty odszkodowania z tytułu ubezpieczenia w razie, gdy na nieruchomości ciąży prawa rzeczowe.

**Art. 19.** Państwowy podatek od nieruchomości wymierza się i pobiera, przy odpowiednim zastosowaniu obowiązujących w tym względzie przepisów, od poszczególnych lokali, stanowiących przedmiot odrębnej własności z uwzględnieniem udziału tych lokali we wspólnej własności.

**Art. 20.** (1) Ulgi, przewidziane w ustawie z dnia 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 173), stosuje się również do lokali, które mieszczą się w takich budynkach i stanowią odrębną własność.

(2) Pisma dotyczące się ustanowienia odrębnej własności w takich budynkach i pisma dotyczące podziału wierzytelności na poszczególne lokale wolne są od opłat stemplowych, a wpisy tych praw do ksiąg hipotecznych — od opłat hipotecznych (należności za wpis hipoteczny).

(3) Przypadające od powyższych czynności opłaty notarialne oraz pisarzy hipotecznych będą pobierane w stosunku połowy przepisanych stawek.

**Art. 21.** Przepisów rozporządzenia niniejszego nie stosuje się do budynków, będących własnością osób fizycznych w chwili wejścia w życie rozporządzenia niniejszego.

**Art. 22.** (1) Wykonanie rozporządzenia niniejszego porucza się Ministrowi Sprawiedliwości i Ministrowi Spraw Wewnętrznych.

(2) Ministra Sprawiedliwości upoważnia się do wydania rozporządzenia co do sposobu ujawniania w księgach hipotecznych prawa odrębnej własności lokali i innych praw rzeczowych na tych lokalach.

**Art. 23.** Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, jednocześnie w zakresie mocy obowiązującej rozporządzenia niniejszego tra-

ci moc art. 664 Kodeksu Napoleona oraz ustawa z dnia 30 marca 1872 r. o dzieleniu budynków na części fizyczne (Dz. u. p. austr. Nr. 50).

Prezydent Rzeczypospolitej: *I. Mościcki*  
 Prezes Rady Ministrów: *L. Kozłowski*  
 Minister Spraw Wewnętrznych:  
     *Marjan Zyndram-Kościałkowski*  
 Minister Spraw Zagranicznych: *Beck*  
 Minister Spraw Wojskowych: *J. Piłsudski*  
 Minister Skarbu: *Wł. Zawadzki*  
 Minister Sprawiedliwości: *Czesław Michałowski*  
 Minister Wyznań Religijnych  
     i Oświecenia Publicznego: *W. Jędrzejewicz*  
 Minister Rolnictwa i Reform Rolnych: *J. Poniatowski*  
 Minister Przemysłu i Handlu: *H. Floyar-Rajchman*  
 Minister Komunikacji: *M. Butkiewicz*  
 Minister Opieki Społecznej: *Jerzy Paciorkowski*  
 Minister Poczty i Telegrafów: *E. Kaliński*