

# **Ustawa o własności lokali**

z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388)

Tekst jednolity z dnia 8 sierpnia 2000 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 903)

Tekst jednolity z dnia 30 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r.  
poz. 1892)

(zm.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1529)



## Rozdział 1. Przepisy ogólne

### Art. 1. [Zakres regulacji]

1. Ustawa określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.
2. W zakresie nieuregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

**Literatura:** *M. Bednarek*, Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie, Warszawa 2007; *G. Bieniek*, Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali, cz. I, Rej. 2006, Nr 10; *E. Drozd*, Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali, Rej. 1994, Nr 11; *E. Gniewek*, Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali, KPP 1995, Nr 2; *J. Ignatowicz*, Podstawowe założenia ustawy o własności lokali, PS 1994, Nr 12; *B. Jelonek-Jarco*, Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, Warszawa 2011; *A. Kaźmierczyk*, Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa, Warszawa 2015; *K. Korzan*, Niewypał legislacyjny czyli o odrębnej reglamentacji stosunku własności lokali, Rej. 1995, Nr 7–8; *J. Skąpski*, Własność lokali. Kilka refleksji na temat ustawy z 1994 r., w: Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, Kraków 1997.

W art. 1 ust. 1 komentowanej ustawy wskazano, że określa ona sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, a także prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną. I

Komentowany przepis w ust. 2 zawiera także odesłanie do przepisów KC. II

#### Spis treści

##### A. Uwagi wprowadzające .... 1

I. Rys historyczny .... 1

II. Struktura ustawy .... 12

##### B. Zakres przedmiotowy ustawy .... 16

##### C. Odesłanie do przepisów Kodeksu cywilnego .... 20

##### D. Inne akty prawne .... 25

I. Akty prawne regulujące ustanawianie odrębnej własności lokali .... 25

II. Nabycie nieruchomości lokalowej przez cudzoziemca .... 26

##### E. Powstanie nieruchomości lokalowej z mocy ustawy .... 27

## A. Uwagi wprowadzające

### I. Rys historyczny

1. Odrębna własność lokali została po raz pierwszy uregulowana w prawie polskim we WłokR. Równocześnie obowiązywało rozp. Min. Sprawiedliwości z 28.10.1934 r. o sposobie ujawniania w księgach hipotecznych prawa odrębnej własności lokali i innych praw rzeczowych na tych lokalach (Dz.U. Nr 94, poz. 853).

2. Po uchynieniu WłokR przez art. V pkt 1 PWKC własność lokali była regulowana w art. 135–137 KC oraz w art. XIX PWKC. Przepisy te określały, kiedy lokal mógł stanowić odrębną nieruchomość, zawierały jednak **liczne ograniczenia** – m.in. dopuszczalne było wyodrębnienie wyłącznie lokalu mieszkalnego, przepisy różnicowały też możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali w zależności od rozmiarów lokali i od rodzaju domu, w którym to miało

nastąpić, a w pewnych przypadkach dozwolone było wyłącznie jednoczesne wyodrębnienie wszystkich lokali.

2.1. Regulacje te szczegółowo omawia *A. Kaźmierczyk*, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali*, s. 16 i n.

3. Regulacja zawarta w art. 135–137 KC oraz w art. XIX PWKC miała charakter szczątkowy, stąd konieczne było jej uzupełnienie przepisami pozakodeksowymi, w tym:

1) *GospTerU* – akt ten zmieniony został następnie m.in. ustawą z 6.7.1972 r. o zmianie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz ustawy o wyłączeniu spod publicznej gospodarki domów spółdzielni mieszkaniowych (Dz.U. Nr 27, poz. 193);

2) *PrLok74* i przepisami wykonawczymi do tego aktu, tzn.: rozp. Rady Ministrów z 9.11.1987 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów Prawa lokalowego (Dz.U. Nr 36, poz. 203 ze zm.), rozp. Rady Ministrów z 28.3.1988 r., w sprawie wyodrębniania własności lokali w domach wielomieszkaniowych niestanowiących własności Państwa (Dz.U. Nr 10, poz. 79);

3) *GospGruntU*, wraz z rozp. Rady Ministrów z 16.7.1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. Nr 72, poz. 311 ze zm.);

4) *PrSpółdz*;

5) rozp. Min. Sprawiedliwości z 18.3.1992 r. w sprawie wykonywania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128 ze zm.) (*E. Drozd*, *Lokal jako przedmiot regulacji*, s. 45).

4. Przyjęte przez ustawodawcę socjalistycznego założenia gospodarki mieszkaniowej i swego rodzaju rozdawnictwo cudzych mieszkań wywołało **poważne skutki społeczne**. Trafnie opisuje sytuację *M. Bednarek*, wskazując, że: „paternalizm państwa w podejściu do problematyki mieszkaniowej, eliminujący aktywność społeczną, spowodował z czasem ukształtowanie się specyficznej mentalności oraz łączących się z nią postaw roszczeniowych” (*M. Bednarek*, *Prawo do mieszkania*, s. 127). Z kolei zdaniem *A. Kaźmierczyk* „Wyrazem ich było przekonanie społeczeństwa, że mieszkanie się należy od państwa i to na zawsze (choćby stanowiło własność innej osoby fizycznej) oraz wykształcenie postawy roszczeniowej w stosunku do właściciela bez równoczesnej refleksji dotyczącej rzeczywistych kosztów utrzymania i remontów budynków” (*A. Kaźmierczyk*, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali*, s. 77).

5. Artykuły 133–135 oraz art. 138 KC zostały uchylone przez *ZmKCU* z 28.7.1990 r. Na mocy *ZmKCU* z 28.7.1990 r. zmienione także zostały art. 136 i 137 KC. W konsekwencji od dnia wejścia w życie *ZmKCU* z 28.7.1990 r., tj. od 1.10.1990 r., zgodnie z przepisami KC można było ustanowić własność lokalu w każdym budynku (m.in. bez względu na wielość lokalu), jedna osoba mogła być właścicielem kilku lokali, możliwe było ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, a także użytkowych.

5.1. Szczegółowo kolejne zmiany prawa przedstawia *J. Skąpski*, *Własność lokali*. Kilka refleksji, s. 187 i n.; *J. Ignatowicz*, *Podstawowe założenia*, s. 3 i n.; *J. Pisuliński*, w: *System PrPryw*, t. 3, 2013, s. 722 i n.; *A. Kaźmierczyk*, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali*; przepisy *PrLok74* uchylili *PrLok59*; *Bończak-Kucharczyk*, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, 2016, s. 41, s. 24 i n.

6. Ze względu na liczne akty prawne regulujące odrębną własność lokali stan prawny był jednak skomplikowany i niejasny. Z tego względu wymagał interwencji ustawodawcy, co jednoznacznie podkreślono w uzasadnieniu projektu *WłLokU* (Druk sejmowy II kadencji Nr 79, s. 2). Interwencja taka nastąpiła komentowaną ustawą. Nowa regulacja niewątpliwie stanowiła **istotny element reform ustrojowych w latach 90. XX w.**, kiedy to własność odzyskiwała należne jej miejsce w gospodarce (szerzej kontekst ten przedstawia *Bończak-Kucharczyk*, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, 2016, s. 41, s. 23 i n.; *E. Gniewek*, *Nieruchomość wspólna według ustawy*, s. 169).

7. Ustawa o własności lokali została uchwalona 24.6.1994 r. i weszła w życie 1.1.1995 r. za wyjątkiem art. 40 ust. 1 WłLokU, który wszedł w życie 27.7.1994 r. Przepis ten miał na celu przygotowanie wejścia w życie ustawy i m.in. zobowiązywał dotychczasowych zarządców nieruchomości do powiadomienia właścicieli lokali na piśmie o zmianach, które wprowadza nowa ustawa. Zmiany te były zaś bardzo istotne – przede wszystkim od 1.1.1995 r. każdy ze współwłaścicieli miał ponosić pełne koszty utrzymania i remontów swojego lokalu.

8. Przepisy WłLokU uchylili art. 136 i 137 KC, jak również art. XIX PWKC. Jednocześnie spod działania PrLok74 wyłączono lokale stanowiące nieruchomości (por. komentarz do art. 36 WłLokU). Artykułem 38 WłLokU uchylono natomiast art. 21 ust. 1–6 oraz ust. 10 GospGruntU.

9. Ustawa została oceniona negatywnie przez przedstawicieli doktryny. Wskazano, że WłLokU to w istocie składanka różnych ustaw, ustawa niedopracowana, co jest wynikiem zbędnego pośpiechu (*J. Skąpski, Własność lokali. Kilka refleksji, s. 194*). Ustawę nazwano nawet niewypałem legislacyjnym (*K. Korzan, Niewypał legislacyjny czyli o odrębnej reglamentacji, s. 10*).

10. Od dnia wejścia w życie WłLokU była nowelizowana kilkakrotnie. Pierwsza nowelizacja o szerszym zakresie miała miejsce po 5 latach obowiązywania WłLokU i nastąpiła ustawą z 16.3.2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającą ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. Nr 29, poz. 355). Jak wynika z uzasadnienia projektu tej ustawy, zmiana WłLokU była niezbędna, ponieważ wcześniejsza (i pierwsza) nowelizacja, która nastąpiła ustawą z 22.8.1997 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. Nr 106, poz. 682 ze zm.), nie rozwiązała wszystkich wątpliwości co do stosowania ustawy pojawiających się w praktyce.

11. Zmiany wprowadzone w WłLokU kolejnymi nowelizacjami zostaną omówione w komentarzach do odpowiednich artykułów.

## II. Struktura ustawy

12. Ustawa składa się z pięciu rozdziałów:

- 1) Przepisy ogólne;
- 2) Ustanowienie własności lokalu;
- 3) Prawa i obowiązki właścicieli lokali;
- 4) Zarząd nieruchomością wspólną;
- 5) Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe.

13. **Rozdział 1 został poświęcony podstawowym pojęciom ustawy**, takim jak lokal samodzielny, nieruchomości wspólna czy wspólnota mieszkaniowa. **W rozdziale 2 uregulowano sposoby ustanawiania odrębnej własności lokalu.** Tu podkreślenia wymaga, że zgodnie ze stanowiskiem wyrażanym w literaturze, jak i orzecznictwie nie jest możliwe powstanie nieruchomości lokalowej przez zasiedzenie (art. 172 KC). Przyjmuje się bowiem, że lokal jako część składowa nieruchomości nie może być przedmiotem samoistnego posiadania (post. SN z 19.1.1988 r., III CRN 459/87, Legalis; post. SN z 6.5.1980 r., III CRN 45/80, Legalis). Podkreśla się jednak, że w takich przypadkach sąd powinien ustalić, czy nie doszło do nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości (por. komentarz do art. 7 WłLokU, Nt 11–14). Sąd Najwyższy przyjmuje, że art. 7 WłLokU zawiera zamknięty katalog zdarzeń prawnych, które prowadzą do powstania nieruchomości lokalowej (post. z 30.9.2004 r., IV CK 455/04, Legalis), jednak jest to pogląd błędny. Ustawodawca przewidział bowiem sytuacje, gdy nieruchomości lokalowa powstaje *ex lege*: powstanie odrębnej własności lokalu z mocy prawa przewidują art. 1000 § 4 KPC

oraz art. 17<sup>18</sup> ust. 1 SpMieszkU, za dopuszczalne należy także uznać powstanie nieruchomości lokalowej na skutek działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (szczegółowo B. Jelonek-Jarco, Rękojmia wiary publicznej ksiąg, s. 488 i n.; zob. Nt 27–28 niżej). Dopuszcza się natomiast nabycie przez zasiedzenie lokalu już stanowiącego odrębną własność (uchw. SN z 15.3.1989 r., III CZP 14/89, Legalis).

14. Rozdziały 3 oraz 4 poświęcone są zagadnieniu praw i obowiązków właścicieli lokali oraz zarządzania przez wspólnotę mieszkaniową nieruchomością wspólną.

15. Przepis art. 1 ust. 1 WłLokU ma charakter wstępny. Przepisy zawarte w ustawie mają co do zasady charakter bezwzględnie obowiązujący – regulują bowiem prawa rzeczowe (Doliwa, Prawo mieszkaniowe, 2015, s. 614; Dżiczek, Własność lokali, 2016, s. 40; Ignatowicz, Własność lokali, s. 18). Tym samym czynności prawne sprzeczne z tymi przepisami podlegają hipotezie art. 58 KC. Kwestia charakteru przepisów zawartych w WłLokU została omówiona w komentarzach do poszczególnych przepisów.

## B. Zakres przedmiotowy ustawy

16. W art. 1 ust. 1 WłLokU wskazano, że określa ona sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną. Takie określenie zakresu przedmiotowego ustawy nie jest pełne, ponieważ reguluje ona także prawa i obowiązki właścicieli lokali niewyodrębnionych (E. Drozd, Lokal jako przedmiot regulacji, s. 48). Lokal w rozumieniu ustawy (art. 2 ust. 1 WłLokU) to bowiem nie tylko nieruchomość lokalowa, ale także lokal niewyodrębniony (zob. komentarz do art. 2 WłLokU).

17. Co do zasady lokal jest **częścią składową budynku**, który z kolei stanowi część składową nieruchomości gruntowej (art. 48 KC). Ustawodawca przewidział jednak możliwość odstąpienia od tej konstrukcji prawnej (art. 46 KC) – wyjątek od zasady *superficies solo cedit* przewiduje właśnie m.in. WłLokU. Jak podkreśla się w literaturze, w konstrukcji własności lokali ustawodawca łączy dwie różne sytuacje: współwłasność (której istotą jest m.in. to, że nie daje współwłaścicielowi uprawnienia do władztwa nad konkretną częścią rzeczy) i prawo własności przysługujące jednemu podmiotowi (J. Skąpski, Własność lokali. Kilka refleksji, s. 194). Kompromis został osiągnięty przez związanie z własnością nieruchomości lokalowej udziału w nieruchomości wspólnej. Powstaje więc współwłasność, która ma charakter przymusowy – odmiennie niż w przypadku zwykłej współwłasności, która z natury rzeczy ma charakter tymczasowy, a każdemu współwłaścicielowi przysługuje uprawnienie do żądania jej zniesienia. Jednocześnie prawo do lokalu – jako prawo własności – jest prawem najsilniejszym. Warto jednak od razu podkreślić, że ze względu na sąsiedztwo innych lokali oraz fakt, że dany lokal stanowi część wspólnego budynku, uprawnienia właściciela lokalu są w pewnym zakresie ograniczone.

18. Dopuszczenie przez ustawodawcę przedstawionego wcześniej **wyjątku od zasady *superficies solo cedit*** ma bardzo duże znaczenie praktyczne. Nie każda bowiem osoba ma możliwość poniesienia kosztów związanych z nabyciem nieruchomości i jej zabudowy, a następnie utrzymywania budynku w należytym stanie. Odrębna własność lokali pozwala natomiast na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przy jednoczesnym ponoszeniu jedynie części kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości gruntowej oraz budynku w należytym stanie. Każdy właściciel lokalu ma bowiem obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania swojej nieruchomości lokalowej oraz ułamkową część (odpowiadającą jego udziałowi we współwłasności) kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

19. Przepisy WłLokU nie zawierają żadnych ograniczeń co do możliwości ustanawiania nieruchomości lokalowych. Istotne są tu jednak także przepisy szczególne (por. Nt 25).

## C. Odesłanie do przepisów Kodeksu cywilnego

20. Przepisy WłLokU w art. 1 ust. 2 zawierają odesłanie do KC.

21. Regulacja odrębnej własności lokali została zawarta w odrębnej ustawie, a nie w Kodeksie cywilnym, co wydaje się rozwiązaniem trafnym. Z tego względu ustawodawca uznał za celowe zamieszczenie w niej odesłania do przepisów KC. Ponieważ KC nie zawiera żadnych przepisów dotyczących nieruchomości lokalowych, tak więc w odesłaniu tym chodzi o przepisy dotyczące własności, w tym przepisy o współwłasności. Analizowane odesłanie należy jednak uznać za całkowicie zbędne, skoro zastosowanie do własności lokali przepisów o własności oraz współwłasności jest oczywiste – własność lokalu jest bowiem własnością (tak trafnie *E. Drozd*, Lokal jako przedmiot regulacji, s. 49; *R. Strzelczyk*, w: *Strzelczyk, Turlej*, Własność lokali, 2013, s. 34; argumentację tę zdaje się podzielać TK w omówionym dalej wyr. z 5.3.2002 r., SK 22/00, OTK-A 2002, Nr 2, poz. 12).

22. W literaturze wyrażono także odmienne stanowisko, podkreślając, że regulacja zawarta w art. 1 ust. 2 WłLokU miała ogromne znaczenie, bowiem m.in. przesądzała, że lokal stanowiący odrębną własność jest jednocześnie odrębną nieruchomością i – jeśli pominiemy się regulacje szczególne zawarte w WłLokU – nie różni się od innych nieruchomości (*Bończak-Kucharczyk*, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa, 2016, s. 41).

23. Trybunał Konstytucyjny badał zgodność art. 1 ust. 2 WłLokU z Konstytucją. W powołanym powyżej wyr. z 5.3.2002 r. (SK 22/00) orzekł, że przepis ten **nie jest niezgodny** z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP.

24. W skardze kasacyjnej skarżący zarzucili art. 1 ust. 2 WłLokU niezgodność z Konstytucją RP przez to, iż w zakresie nieuregulowanym przez WłLokU nakazuje stosować wprost przepisy KC, m.in. art. 212 § 1 KC, nie zaś jedynie w sposób odpowiedni. Trybunał uznał ten zarzut za bezzasadny, wskazując, że „art. 212 § 1 ma zastosowanie do znoszenia współwłasności, tak długo, jak długo w ustawie o własności lokali ustawodawca nie uregulował odrębnie tej kwestii. Wyłączenie zastosowania kodeksu możliwe byłoby tylko wówczas, gdyby ustawodawca uregulował inaczej tę kwestię w przedmiotowej ustawie”.

## D. Inne akty prawne

### I. Akty prawne regulujące ustanawianie odrębnej własności lokali

25. Można stwierdzić, że cel ustawy, jakim było m.in. ujednoczenie reżimu prawnego ustanawiania odrębnej własności lokali, nie został zrealizowany (zob. *J. Pisuliński*, w: *System PrPryw*, t. 3, 2013, s. 723–724). Ustawa nie jest bowiem jedynym aktem prawnym regulującym tę kwestię; istotną rolę odgrywają tu m.in.:

1) GospNierU – art. 34, art. 68 ust. 1 pkt 7;

2) SpMieszkU;

3) LasU – art. 40a;

4) GospNierRoU – art. 42–50, przy czym art. 42 ust. 2 odsyła do ustawy z 15.12.2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 52 ze zm.);

- 5) ustawa z 15.12.2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 52 ze zm.) – określa preferencyjne warunki zbywania lokali położonych w budynkach stanowiących własność podmiotów wskazanych w ustawie, osoby uprawnione do nabycia lokalu na tych preferencyjnych warunkach; co istotne – zbycie lokalu z pominięciem przepisów ustawy jest nieważne (art. 3 ust. 1 ustawy);
- 6) AgMienWojskU – art. 76 i n.;
- 7) ustawa z 8.9.2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 680 ze zm.), które dotyczą sprzedaży lokali mieszkalnych przez PKP S.A. – art. 41–47a;
- 8) ustawa z 7.7.2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315) – art. 4–6;
- 9) PBudMieszkU – art. 15e ust. 2 (zawierający zakaz wyodrębniania lokali wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego) oraz art. 33e i n. (określające szczególne przesłanki oraz zasady wyodrębniania nieruchomości lokalowych).

25.1. Istotna zmiana dotycząca nabywania lokali mieszkalnych nastąpiła na mocy OchrNabU. Co do ustanawiania nieruchomości lokalowych na podstawie SpMieszkU zob. *G. Bieniek*, Aktualne problemy stosowania ustawy, cz. I, s. 10 i n. Kolejną ustawą regulującą wyodrębnianie nieruchomości lokalowych jest KZNU.

## II. Nabycie nieruchomości lokalowej przez cudzoziemca

26. Warto w tym miejscu wspomnieć o regulacji zawartej w NierCudzU. Co do zasady nabycie przez cudzoziemca nieruchomości w Polsce uzależnione jest od zezwolenia wydawanego w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Zgodnie jednak z art. 8 ust. 1 pkt 1 NierCudzU nie wymaga zezwolenia nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu WłLokU, stosownie zaś do pkt 1a – nabycie samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego (jednak z zastrzeżeniem art. 8 ust. 3 NierCudzU; *R. Strzelczyk*, w: *Strzelczyk, Turlej, Własność lokali*, 2013, s. 44 i n.).

## E. Powstanie nieruchomości lokalowej z mocy ustawy

27. Niezależnie od sposobów powstania nieruchomości lokalowej określonych w WłLokU, wskazać należy na przypadki, gdy odrębny lokal powstaje z **mocy prawa**.

28. Powstanie odrębnej własności lokalu z mocy prawa przewidują art. 1000 § 4 KPC oraz art. 17<sup>18</sup> ust. 1 SpMieszkU. Należy także przyjąć możliwość powstania nieruchomości lokalowej na skutek działania **rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych** (art. 5 KWU), gdy ma miejsce rozporządzenie nieistniejącą w sensie prawnym nieruchomością lokalową, dla której jest prowadzona księga wieczysta. Przy czym rękojmia znajdzie zastosowanie wyłącznie wtedy, gdy lokal spełnia przesłankę samodzielności określoną w art. 2 WłLokU. Za działaniem rękojmi w przypadku założenia księgi wieczystej dla nieistniejącej nieruchomości lokalowej opowiedział się SN w wyr. z 7.11.2008 r. (IV CSK 264/08, Legalis) oraz z 12.8.2009 r. (IV CSK 81/09, Legalis); taki też pogląd zdaje się prezentować *A. Oleszko*, Glosa do wyr. SN z 16.6.1997 r., I CKN 144/97, OSP 1998, Nr 2, s. 81; szerzej *B. Jelonek-Jarco*, Rękojmia wiary publicznej ksiąg, s. 488 i n.



## Art. 1a. [Właściciel lokalu, współwłaściciel w częściach ułamkowych]

Ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, z wyjątkiem art. 16.

**Literatura:** *M. Balwicka-Szczyrba*, Sytuacja prawna współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych po nowelizacji ustawy o własności lokali, GSP 2016, t. XXXVI.

Komentowany przepis został dodany ustawą z 12.6.2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1168). I

Znaczenie praktyczne analizowanej regulacji jest bardzo duże – przed nowelizacją status prawny współwłaścicieli budził bowiem liczne wątpliwości. Obecnie współwłaściciela lokalu mającego ułamkowy udział we własności tego lokalu należy traktować tak samo, jak pojedynczego właściciela całego lokalu. Po nowelizacji może on samodzielnie brać udział w podejmowaniu uchwał przez wspólnotę, jak również realizować swoje uprawnienia w zakresie kontroli zarządu. II

### Spis treści

A. Uwagi wprowadzające .... 1

C. Skutki nowelizacji .... 5

B. Uzasadnienie zmiany ustawy .... 2

D. Wyłączenie zastosowania art. 16 Włoku .... 9

## A. Uwagi wprowadzające

1. Komentowany artykuł został dodany ustawą z 12.6.2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1168).

## B. Uzasadnienie zmiany ustawy

2. Przyczyny dodania do ustawy art. 1a zostały bardzo obszernie wyjaśnione w uzasadnieniu projektu ustawy (Druk sejmowy VII kadencji Nr 3233). Wskazano w nim, że największy problem w praktyce budził status prawny współwłaścicieli garażu wielostanowiskowego, którzy są tzw. zbiorowym właścicielem, a w konsekwencji „zbiorowym” członkiem wspólnoty mieszkaniowej. Problem dotyczył hal, które deweloperzy wyodrębniają jako samodzielne lokale i następnie urządzają w nich miejsca parkingowe. „Prawa własności przenoszone są na nabywców tak, że przedmiotem sprzedaży jest udział w garażu. Wykształciła się zatem praktyka, że jeden garaż (lokal) staje się własnością nawet kilkuset współwłaścicieli, a jak z każdym lokalem, również z tym garażowym, związany jest udział w nieruchomości wspólnej” (Druk sejmowy VII kadencji Nr 3233, s. 3).

2.1. Nowelizację szczegółowo omawia *M. Balwicka-Szczyrba*, Sytuacja prawna współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych, s. 47 i n.

3. Przed nowelizacją z art. 3 ust. 1 Włoku wynikało, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, co oznacza, iż udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu, lecz niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom. Współwłaściciel lokalu nie miał zatem samodzielnego udziału w nieruchomości wspólnej odpowiedniego do wielkości swego udziału. Ustawa nie określała

sposobu reprezentacji przez współwłaścicieli lokalu, a w konsekwencji problematyczne było oddawanie głosu przy podejmowaniu przez wspólnoty uchwał, jak również określenie sposobu partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, przypadających na każdego współwłaściciela lokalu.

4. W orzecznictwie przyjmowano, że udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej jest niepodzielny, czego konsekwencją jest niepodzielność głosu oddawanego przez „zbiorowego” właściciela lokalu przy podejmowaniu uchwały. W uchw. z 3.10.2003 r. (III CZP 65/03, OSNC 2004, Nr 12, poz. 189) SN stwierdził, że „udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, że udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu”. Podobne stanowisko zostało wyrażone w uchw. z 14.7.2005 r. (III CZP 43/05, OSNC 2006, Nr 6, poz. 98), także w uchw. z 12.12.2012 r. (III CZP 82/12, OSNC 2013, Nr 6, poz. 75), zgodnie z którą prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. W konsekwencji co do zasady dla podejmowania uchwał współwłaściciele lokalu musieli ujednoclić swoje stanowisko lub wyznaczyć pełnomocnika (*Dziczek, Własność lokali, 2016, s. 50*).

### **C. Skutki nowelizacji**

5. Celem i skutkiem nowelizacji było zrównanie statusu właścicieli lokali oraz współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych, którzy przed zmianą byli pozbawieni praw przyznanych przez ustawę wyłącznie właścicielom. W konsekwencji współwłaściciela lokalu mającego ułamkowy udział we własności tego lokalu należy traktować tak samo, jak pojedynczego właściciela całego lokalu. Po nowelizacji może on samodzielnie brać udział w podejmowaniu uchwał przez wspólnotę, jak również realizować swoje uprawnienia w zakresie kontroli zarządu, m.in. poprzez prawo głosu nad uchwałami w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu ze swej pracy oraz w sprawie udzielenia zarządowi z tego tytułu absolutorium.

6. Współwłaścicielowi lokalu w części ułamkowej przysługuje udział w nieruchomości wspólnej stanowiący część udziału przypadającego na cały lokal, co jednoznacznie wynika z art. 3 ust. 3a WłLokU (por. komentarz do art. 3). Zgodnie z tym przepisem na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

7. Konsekwencją nowelizacji jest także zrównanie – w ramach posiadanych udziałów – obowiązków właścicieli oraz współwłaścicieli. Tym samym współwłaściciele mają obowiązek partycypacji w kosztach zarządu wspólnoty w zakresie równym iloczynowi wielkości udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

8. Artykuł 1a dotyczy wyłącznie współwłasności w częściach ułamkowych, nie dotyczy natomiast współwłasności łącznej (a więc przykładowo sytuacji, gdy nieruchomość lokalowa wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków).

### **D. Wyłączenie zastosowania art. 16 WłLokU**

9. Artykuł 1a WłLokU w pierwotnym brzmieniu proponowanym w projekcie ustawy nowelizującej miał znajdować zastosowanie z zastrzeżeniem art. 23 ust. 2b (przepisu proponowanego w tym samym projekcie). Zgodnie z tym przepisem „Jeżeli lokal jest przedmiotem

współwłasności w częściach ułamkowych, w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, współwłaściciele lokalu w celu oddania głosu przypadającego na ich lokal ustanawiają pełnomocnika” (Druk sejmowy VII kadencji Nr 3233).

10. Ostatecznie w toku prac legislacyjnych art. 23 ust. 2b otrzymał inne brzmienie (por. komentarz do tego przepisu), natomiast w art. 1a znalazło się doprecyzowanie, zgodnie z którym art. 16 WłLokU nie znajduje zastosowania do współwłaścicieli nieruchomości lokalowych.

11. Artykuł 16 ust. 1 WłLokU stanowi, że jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów KPC o egzekucji z nieruchomości. Natomiast zgodnie z art. 16 ust. 2 WłLokU właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

12. Należy więc przyjąć, że wyłączenie zastosowania art. 16 WłLokU w analizowanym przypadku oznacza, iż w razie potrzeby wytoczenia powództwa dotyczącego sprzedaży lokalu stanowiącego współwłasność w częściach ułamkowych wszystkich jego współwłaścicieli należy traktować jako jednego zbiorowego właściciela – tym samym w odniesieniu do tego zbiorowego właściciela muszą zostać spełnione przesłanki z art. 16 ust. 1 WłLokU.

## Art. 2. [Lokal samodzielny; część składowa]

1. Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości.

1a.<sup>1</sup> Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie. Odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym jednorodzinny mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne.

2. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

3. Spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia.

4. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.

5. Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – także na wyrysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

<sup>1</sup> Art. 2 ust. 1a dodany ustawą z dnia 20.07.2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1529), która wchodzi w życie 11.09.2017 r.

6. W razie braku dokumentacji technicznej budynku, zaznaczeń, o których mowa w ust. 5, dokonuje się, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej.

**Literatura:** *G. Bieniek*, Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali, cz. I, Rej. 2006, Nr 10; *tenże*, Ustawa o własności lokali w praktyce notarialnej (wybrane zagadnienia), NPN 2000, Nr 5–6; *E. Drozd*, Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali, Rej. 1994, Nr 11; *B. Janiszewska*, Zagadnienia prawne w orzecznictwie SN. Jedyny lokal w budynku – głos w dyskusji, MoP 2011, Nr 23; *W. Kaliński*, Treść umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, w: *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi* (red. *M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka*), Warszawa 2013; *A. Kaźmierczyk*, Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa, Warszawa 2015; *taż*, Zaświadczenie o samodzielności lokalu, Rej. 2013, Nr 1; *G. Matusik*, Wyodrębnienie i zbycie lokalu wraz z „powierzchnią przynależną” – uwagi *de lege lata* i *de lege ferenda*, Rej. 2011, Nr 7–8; *A. Oleszko*, Recenzja pracy: Prawo nieruchomości. Teksty jednolite wraz z indeksem rzeczowym i wprowadzeniem S. Rudnickiego, Rej. 1997, Nr 9; *Z. Radwański*, Powstanie odrębnej własności lokali, RPEiS 1962, Nr 2; *J. Skąpski*, Własność lokali. Kilka refleksji na temat ustawy z 1994 r., w: *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997; *W.M. Szkadłubowicz*, Służebności gruntowe a współwłasność nieruchomości, PS 2014, Nr 10.

- I Artykuł 2 określa przesłanki wyodrębnienia nieruchomości lokalowej. Z art. 2 ust. 1 WłLokU wynika, że nieruchomością lokalową może być zarówno lokal mieszkalny, jak też lokal o innym przeznaczeniu – musi jednak spełniać przesłankę samodzielności. W praktyce określenie, czy dany lokal jest samodzielny, może być problematyczne.
- II Starosta w formie zaświadczenia stwierdza, czy lokal jest samodzielny; zaświadczenie starosty nie jest jednak konieczne, jeśli do wyodrębnienia lokali dochodzi w toku postępowania o zniesienie współwłasności – w takim przypadku sąd korzysta bowiem z pomocy biegłego sądowego.
- III Przepis posługuje się pojęciem pomieszczenia przynależnego, jak i pomieszczenia pomocniczego. Regulacja taka jest krytykowana w literaturze; w praktyce powstają bowiem liczne problemy z określeniem statusu danego fragmentu nieruchomości lokalowej, jak i wspólnej.

## Spis treści

### A. Uwagi ogólne .... 1

### B. Definicja lokalu samodzielnego .... 5

#### I. Uwagi ogólne .... 5

#### II. Przesłanki uznania lokalu za samodzielny .... 10

1. Uwagi ogólne .... 10
2. Pomieszczenia pomocnicze .... 21
3. Służebności a samodzielność lokalu .... 30
4. Zastosowanie ustawy prawo budowlane .... 33
5. Zaświadczenie a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .... 49
6. Możliwość wyodrębnienia lokali w budynku jednorodzinny .... 50
7. Zaświadczenie o samodzielności a pozwolenie na użytkowanie budynków .... 57
8. Możliwość wyodrębnienia lokalu w budynku obejmującym jeden lokal .... 60
9. Możliwość wydania zaświadczenia w odniesieniu do lokalu położonego w budynku w budowie .... 62

10. Przesłanka położenia lokalu w budynku trwale z gruntem związanym .... 64

### C. Pomieszczenia przynależne .... 65

#### I. Uwagi ogólne .... 65

#### II. Szczególne problemy z kwalifikacją pomieszczeń przynależnych .... 72

1. Balkony i loggie .... 72
2. Garaże .... 75
3. Miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym .... 79

### D. Stwierdzenie samodzielności lokalu .... 81

#### I. Uwagi ogólne .... 81

#### II. Zaświadczenie .... 82

#### III. Możliwość weryfikacji zaświadczenia .... 95

#### IV. Wpływ braku zaświadczenia na ważność czynności prawnej .... 100

### E. Konsekwencje braku samodzielności lokalu .... 103

### F. Dokumentacja konieczna do przedłożenia .... 104

## A. Uwagi ogólne

1. Komentowany przepis określa przesłanki wyodrębnienia nieruchomości lokalowej. Z art. 2 ust. 1 WłLokU wynika, że nieruchomością lokalową może być zarówno lokal mieszkalny, jak też lokal o innym przeznaczeniu – musi jednak spełniać przesłankę samodzielności.

2. Artykuł 2 ust. 1 WłLokU jest przepisem szczególnym, o jakim mowa w art. 46 § 1 KC. Co do zasady bowiem lokal jest częścią składową budynku, który z kolei stanowi część składową nieruchomości gruntowej (art. 48 KC). Ustawodawca przewidział jednak możliwość odstąpienia od tej konstrukcji prawnej (art. 46 KC) – wyjątek od zasady *superficies solo cedit* przewiduje właśnie m.in. WłLokU. Wynika z niej możliwość wyodrębnienia samodzielnego lokalu jako nieruchomości. W obecnym stanie prawnym piętro ani jego część nie może stanowić nieruchomości, chyba że stanowi samodzielny lokal.

3. Nieruchomość lokalowa może być przedmiotem różnych praw. Można na niej ustanawiać obciążenia takie, jak na innych nieruchomościach (post. SN z 13.4.1999 r., II CKN 259/98, Legalis; post. SN z 10.11.2010 r., II CSK 199/10, Legalis).

4. Na mocy art. 114 pkt 1 KZNU do art. 2 WłLokU został dodany ust. 1a. Co do wątpliwości, czy art. 2 ust. 1a WłLokU wyklucza wydawanie postanowień wstępnych na podstawie art. 11 ust. 2 WłLokU i upoważnienia do wykonania prac adaptacyjnych zob. komentarz do art. 11 WłLokU (Nt 77–80.1).

## B. Definicja lokalu samodzielnego

### I. Uwagi ogólne

5. Definicję lokalu samodzielnego zawiera art. 2 ust. 2 WłLokU. Zgodnie z tym przepisem samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielných lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

6. Tym samym, aby lokal mieszkalny mógł zostać uznany za samodzielny, musi spełniać następujące przesłanki:

- 1) musi to być izba bądź zespół izb;
- 2) musi być wydzielony trwałymi ścianami;
- 3) powinien znajdować się w obrębie budynku;
- 4) musi być przeznaczony na stały pobyt ludzi i wreszcie
- 5) musi służyć zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych (*Ignatowicz, Własność lokali*, s. 25–26).

7. Definicja ta została poddana krytyce (*J. Skąpski, Własność lokali. Kilka refleksji*, s. 107 i n.). Wzorowana jest ona bowiem na regulacji zawartej w PrLok74. Podano w wątpliwość znaczenia pojęcia trwałej ściany, jak również przesłankę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Zakwestionowano też wymóg, by lokal był przeznaczony na stały pobyt ludzi – oznacza to przykładowo, że lokal, który nie ma ogrzewania, nie mógłby być nieruchomością lokalową. Nie jest wreszcie jasne, co oznacza pojęcie pomieszczeń pomocniczych zaczerpnięte z polskiej normy PN-70/B-02365, uzupełnione dodatkowo pojęciem części składowej, która przecież w polskim prawie ma swoją definicję w art. 47 KC (*J. Skąpski, Własność lokali. Kilka refleksji*, s. 198, 201).

8. Z przedstawionymi zastrzeżeniami można się zgodzić. Budzące wątpliwości sformułowania zawarte w ustawie nie zostały jednak zmienione w toku jej kolejnych nowelizacji. W praktyce należy się więc zmierzyć z problemami wynikającymi z wadliwego sformułowania ustawy.

9. Podkreślenia wymaga, że jeżeli lokal (część budynku) nie spełnia przesłanki samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 WłLokU, to może stać się odrębną nieruchomością lokalowłą po dokonaniu niezbędnych prac adaptacyjnych, tzn. po doprowadzeniu tego lokalu do stanu samodzielności w znaczeniu technicznym. Kwestia ta została poddana analizie w komentarzu do art. 11 WłLokU. Zgodnie z art. 11 ust. 2 WłLokU, jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania – tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd – w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym – może wydać stosowne nakazy lub zakazy.

## **II. Przesłanki uznania lokalu za samodzielny**

### **1. Uwagi ogólne**

10. Samodzielny lokal mieszkalny powinien być wydzielony w obrębie budynku trwałymi ścianami. Może on być położony na jednej bądź kilku kondygnacjach budynku. Przyjmuje się, że lokali nie mogą oddzielać drzwi – nawet na stałe zamknięte. Lokalem samodzielnym może być zarówno jedna izba jak i zespół izb bądź nawet kilka samodzielnych lokali (w sensie technicznym) – mają one być natomiast przeznaczone na stały pobyt ludzi.

11. Zgodnie jednak z art. 2 ust. 1a zd. 2 WłLokU odrębną nieruchomością w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne. Co do znaczenia tego przepisu zob. Nt 53–56.

12. Ściany trwałe należy odróżnić od ścian nośnych – natomiast biorąc pod uwagę dzisiejszą technologię, ściany trwałe można wykonać bardzo szybko. Przesłanki kryterium trwałości nie spełniają ściany prowizoryczne, zarówno tymczasowe, jak też wykonane z nietrwałych materiałów (np. z dykty). Jak wskazał przy tym SN w wyr. z 16.1.2008 r. (IV CSK 402/07, Legalis), trwałe ściany nie muszą być konieczne ścianami wewnętrznymi – ściany zewnętrzne budynku są bowiem także w jego obrębie.

13. Warto w tym miejscu przytoczyć analizę pojęcia trwałej ściany zawartą w wyr. WSA w Gdańsku z 11.12.2008 r. (III SA/Gd 213/08, Legalis), w którym wskazano, że samodzielność lokalu determinuje jego realne wydzielenie w obrębie danego budynku ścianami trwałymi, przy czym muszą być to ściany wykonane z trwałych, solidnych materiałów. Z oczywistych względów kryteriów takich nie spełniają doraźne przegrody czy też „ściany” pełniące w istocie funkcję prowizoryczną, w tym wykonane z materiałów nie gwarantujących trwałości, takich jak np. płótno, cienka dykta czy folia. Podobny charakter przypisać należy linii kas, która co prawda faktycznie oddziela halę sprzedaży hipermarketu od korytarza budynku centrum handlowego nie mniej jednak nie stanowi trwałej ściany w rozumieniu art. 2 ust. 2 zd. 2 WłLokU.

14. Z opisowej definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego zawartej w art. 2 ust. 2 WłLokU wynika, że jest nim lokal, który spełnia odpowiednie wymagania budowlano-techniczne i z którego można korzystać bez konieczności korzystania z innego samodzielnego lokalu (wyr. SN z 9.2.2005 r., III CK 270/04, Legalis). Warto odwołać się także do wyr. WSA

w Bydgoszczy z 9.7.2013 r. (II SA/BD 522/13, Legalis), w którym wskazano: „Lokal posiada (...) cechę samodzielności, o ile funkcjonalnie nie stanowi on części składowej innego lokalu, a korzystanie z niego nie wiąże się z koniecznością korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu (...). (...) o tym, czy dany lokal może być uznany za samodzielny decyduje jego wydzielenie trwałymi ścianami, swobodny dostęp do niego właściciela czy mieszkańca i możliwość korzystania z niego bez wymogu korzystania z innych samodzielnych lokali, co oznacza przeznaczenie lokalu do wyłącznego użytku jego właściciela, mieszkańca”.

15. Dość liberalnie do przesłanki samodzielności lokalu podszedł natomiast WSA w Gdańsku w wyr. z 26.3.2009 r. (III SA/Gd 28/09, Legalis), wskazując, że skoro osoby zamieszkujące w lokalach mają możliwość zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych dzięki wyodrębnionemu zespołowi izb i pomieszczeń, nawet w sytuacji, gdy znajdują się one po przeciwnych stronach korytarza i oddzielone są od siebie klatką schodową, to nie jest to wystarczająca podstawa, by lokalom tym odmówić przymiotu samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 WłLokU. Wydaje się bowiem, że pojęcie zespołu izb, którym ustawodawca posłużył się w art. 2 ust. 1 WłLokU, należy rozumieć jako izby (pomieszczenia) położone koło siebie, nie zaś rozdzielone przykładowo korytarzem stanowiącym część nieruchomości wspólnej.

16. Co istotne, z ustawy nie wynika wymóg, by lokal musiał być wyposażony we wszystkie niezbędne urządzenia – tym samym mogą one znajdować się poza lokalem. Chodzi tu przykładowo o zsypy na śmieci oraz urządzenia sanitarne. Urządzenia te mogą znajdować się poza lokalem, ale dostęp do nich musi być zagwarantowany właścicielowi lokalu bez konieczności korzystania z innego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. Urządzenie takie będzie więc wchodzić w skład nieruchomości wspólnej. Nie jest natomiast dopuszczalna sytuacja, by urządzenia sanitarne znajdowały się w innym samodzielnym lokalu stanowiącym odrębną własność (wyr. WSA w Gdańsku z 10.6.2010 r., III SA/Gd 142/10, Legalis).

17. Co do pytania, czy lokal musi spełniać wymagania techniczne określone w przepisach PrBud oraz przepisach wykonawczych do tej ustawy – zwłaszcza w WarunkiTechR, zob. Nt 33–48.

18. Przyjmuje się, że w przypadku budynku wybudowanego w czasie obowiązywania poprzednich przepisów budowlanych nie można wymagać dla przyjęcia samodzielności lokalu, by spełniał on obecnie obowiązujące normy (wyr. WSA w Gdańsku z 12.7.2007 r., II SA/Gd 378/07, Legalis). Co do konieczności wydania zaświadczenia o spełnieniu wymagań samodzielności lokalu mieszkalnego po dopuszczeniu do użytkowania budynku, w którym lokal ten jest usytuowany, por. Nt 57–59.

19. W odniesieniu do lokalu samodzielnego wykorzystywanego na cele inne niż mieszkalne należy wskazać, że musi on spełniać przesłanki dla lokalu samodzielnego, a więc musi stanowić odrębną przestrzeń wydzieloną otaczającymi ten lokal ścianami. Ustawowe przesłanki samodzielności lokalu mieszkalnego mają odpowiednie zastosowanie do lokalu użytkowego.

20. Dopuszczalny jest podział nieruchomości lokalowej, ale tylko w przypadku, gdy w następstwie podziału powstaną samodzielne lokale (por. uzasadnienie uchw. SN z 15.3.1989 r., III CZP 14/89, Legalis).

## 2. Pomieszczenia pomocnicze

21. W ustawie posłużono się pojęciem izby, pomieszczenia pomocniczego, jak i pomieszczenia przynależnego. Podkreśla się, że wprowadza to zamęt terminologiczny i zmusza do

karkołomnych zabiegów interpretacyjnych (*J. Skąpski, Własność lokali. Kilka refleksji*, s. 199). Powstaje więc pytanie, co kryje się pod pojęciem pomieszczenie pomocnicze.

22. Rozważania można rozpocząć od analizy tych pojęć przeprowadzonej w orzeczeniach. Analizując tę kwestię, SN wskazał: „Definiując pojęcie prawne »samodzielnego lokalu mieszkalnego«, ustawodawca czyni wyraźne rozróżnienie pomiędzy dwoma pojęciami normatywnymi: po pierwsze – pojęciem »pomieszczenia pomocniczego«, czyli takiego pomieszczenia, które wraz z »izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi«: »służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych«, w danym wypadku chodzi więc wyraźnie o taki funkcjonalny związek tych »pomieszczeń« z »izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi«, który polega na wykorzystywaniu całej tej »przestrzeni« bezpośrednio dla zaspokajania mieszkalnych [sic!] potrzeb ludzi; oraz po drugie – pojęciem »pomieszczenia przynależnego«, które w sensie prawnym stanowi wprawdzie część składową lokalu mieszkalnego, jednakże w sensie funkcjonalnym nie jest »przestrzenią« przeznaczoną dla bezpośredniego zaspokajania »mieszkaniowych« potrzeb ludzi, lecz służyć ma zaspokojeniu »innych potrzeb« tych osób, które korzystają z »samodzielnego lokalu mieszkalnego«” (wyr. SN z 7.3.2003 r., III RN 29/02, *Legalis*).

23. Najpełniejszą analizę ww. pojęć przeprowadził NSA w wyr. z 1.2.2011 r. (I OSK 1449/10, *Legalis*), wskazując: „Nie budzi wątpliwości, że w ustawie nie zdefiniowano także wprost pojęć: »pomieszczenie pomocnicze«, »pomieszczenie przynależne«, czy »izba«. Analiza przepisów posługujących się powyższymi terminami wskazuje, że podział pomieszczeń na »izby«, »pomieszczenia pomocnicze« i »pomieszczenia przynależne« oparty jest na kryterium funkcjonalności. Izbami będą więc pomieszczenia, w których ludzie przebywają (pokoje, kuchnia), a pomieszczeniami pomocniczymi te, które umożliwiają lub ułatwiają ludziom pobyt w izbach. Należą do nich np. przedpokój, łazienka i WC czy spiżarnia. Tego rodzaju pomieszczenia służą więc również zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowią integralną część lokalu i nie mogą być od niego odłączone bez jego fizycznego i funkcjonalnego zniszczenia. (...) W ocenie NSA, z treści przytoczonych przepisów (art. 2 ust. 2 ustawy), co trafnie wskazał WSA, nie wynika, że pomieszczenia pomocnicze należące do danego lokalu muszą być usytuowane w obrębie jednego budynku. Ustawa nie formułuje takiego warunku samodzielności lokalu, odnosząc ten warunek jedynie do wydzielonej trwałymi ścianami izby lub zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi. A zatem należy uznać, że także pomieszczenia pomocnicze, a nie tylko pomieszczenia przynależne, mogą być zlokalizowane tak w budynku jak i poza budynkiem. Warunkiem koniecznym jest jednak położenie ich w granicach jednej nieruchomości gruntowej. (...) Zatem, zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, za lokal samodzielny może być także uznany lokal mieszkalny, którego pomieszczenie pomocnicze, jakim jest WC, zlokalizowane jest poza budynkiem, choć w obrębie tej samej nieruchomości gruntowej, jeżeli będzie ono pomieszczeniem dostępnym wszystkim właścicielom i mieszkańcom lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Jeżeli z takiego urządzenia sanitarnego będą korzystał właściciele kilku lokali, urządzenie to będzie zapewne przedmiotem ich współwłasności w odpowiednich częściach”.

24. W wyroku tym NSA także jednoznacznie wskazał, że kwalifikowanie pomieszczenia toalety jako pomieszczenia przynależnego jest błędne. Jak wskazał WSA w Szczecinie: „Podział pomieszczeń na »izby« i »pomieszczenia pomocnicze« oparty został na kryterium funkcjonalnym, podczas gdy wyróżnienie »pomieszczeń przynależnych« opiera się na kryterium położenia. (...) ze sformułowania: »izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych« można wysnuć wniosek, że »izbami« są te pomieszczenia, w których mieszkańcy – co do zasady – stale przebywają, zaś »pomieszczeniami pomocniczymi« te



z nich, które ten stały pobyt w izbach ułatwiają lub wręcz umożliwiają. Przy takim rozumieniu komentowanych przepisów izbami będą pokoje, zaś przedpokój i łazienka to pomieszczenia pomocnicze” (wyr. z 24.9.2008 r., II SA/Sz 515/08, Legalis). Takie stanowisko należy uznać za trafne.

**25.** Powstaje wątpliwość, czy trafny jest pogląd, zgodnie z którym także pomieszczenia pomocnicze, a nie tylko pomieszczenia przynależne, mogą być zlokalizowane tak w budynku, jak i poza budynkiem. *E. Bończak-Kucharczyk* wskazuje, że pomieszczenia pomocnicze są integralną częścią lokalu, są wraz z nim wydzielone ścianami trwałymi w obrębie budynku (*Bończak-Kucharczyk*, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, 2016, s. 41, 80; odmienne *R. Strzelczyk*, w: *Strzelczyk, Turlej*, *Własność lokali*, 2013, s. 56–57). Zdaniem *G. Bieńka* i *Z. Marmaja* pomieszczenia pomocnicze powinny znajdować się w obrębie lokalu (*Bieniek, Marmaj*, *Własność lokali*, 2005, s. 40; podobnie *J. Pisuliński*, w: *System PrPryw*, t. 3, 2013, s. 727). Taki pogląd wydaje się przekonujący z jednym zastrzeżeniem. Otóż wyjątkowo należy dopuścić położenie pomieszczenia pomocniczego poza lokalem, a nawet poza budynkiem – chodzi o pomieszczenie, w którym znajdują się urządzenia sanitarne (*A. Kaźmierczyk*, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali*, s. 273).

**26.** W orzecznictwie różnie oceniano status prawny balkonów i loggii. Traktowano je jako pomieszczenia przynależne (por. Nt 72–74), bądź jako pomieszczenia pomocnicze. W post. z 14.7.2010 r. (V CSK 31/10, Legalis) SN wskazał, że „W wyroku z 3.10.2002 r., III RN 153/01 (OSNP 2003, Nr 18, poz. 423) balkon służący do wyłącznego użytku właściciela lokalu, z wejściem prowadzącym wyłącznie do tego lokalu, zaliczono do pomieszczeń przynależnych, a w uchwale z 7.3.2008 r., III CZP 10/08 (OSNC 2009, Nr 4, poz. 51) balkon taki został uznany za pomieszczenie pomocnicze. W ocenie Sądu Najwyższego w obecnym składzie, należy podzielić drugie stanowisko, balkon bowiem, a tym bardziej loggia, służy niewątpliwie również zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, m.in. wypoczynku, wykazując związek funkcjonalny z pozostałą częścią lokalu. Właśnie ów związek funkcjonalny, a nie to, czy jest to pomieszczenie wydzielone ścianami, nakazuje zaliczyć loggię (balkon) do pomieszczeń pomocniczych w rozumieniu art. 2 ust. 2 WłLokU. Pomieszczenia pomocnicze należy natomiast traktować jak izby, podlegają zatem ujawnieniu w księdze wieczystej w sposób wskazany w zaskarżonym orzeczeniu. Nie ma także w przepisach bezwzględnie wymogu lokalizacji wszystkich pomieszczeń pomocniczych w obrębie lokalu, sam zatem fakt, że balkon (nie loggia) wykracza poza obręb lokalu, nie wystarcza do wykluczenia go z opisu lokalu. W konsekwencji należało uznać, że loggia i balkon, służące do wyłącznego użytku właściciela lokalu stanowiącego odrębną własność, podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej w rubryce 1.4.4 w polu »opis lokalu«”.

**27.** Szerzej o kwalifikacji prawnej balkonu i loggii w Nt 72–74.

**28.** Pomieszczenia pomocnicze mogą, ale nie muszą wchodzić w skład lokalu – brak pomieszczeń pomocniczych nie świadczy o tym, że lokal nie jest samodzielny.

**29.** Pomieszczenia pomocnicze nie mogą być przedmiotem żadnych osobnych rozporządzeń – stanowią bowiem część samodzielnego lokalu (*A. Kaźmierczyk*, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali*, s. 258).

### 3. Służebności a samodzielność lokalu

**30.** W wyr. z 26.8.1980 r. (II CR 258/80, OSNC 1981, Nr 7, poz. 128) SN wskazał, że w razie potrzeby można wewnątrz budynku ustanowić służebność przechodu w tym celu, by umożliwić korzystanie ze strychu; samodzielnego charakteru nie traci więc lokal mieszkalny, którego izby i pomieszczenia pomocnicze przylegają do sieni prowadzącej na poddasze, z której sporadycznie korzysta najemca lokalu (np. w celu suszenia bielizny). Należy