

WŁASNOŚĆ LOKALI I WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Komentarz

Ewa Bończak-Kucharczyk

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

3. WYDANIE



Wolters Kluwer

WŁASNOŚĆ LOKALI I WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Komentarz

Ewa Bończak-Kucharczyk

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

3. WYDANIE

Stan prawny na 1 grudnia 2015 r.

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Joanna Cybulska

Opracowanie redakcyjne

JustLuk

Łamanie

JustLuk

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawnolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ

Więcej na www.legalnakultura.pl

POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer SA, 2016

ISBN: 978-83-264-9982-1

3. wydanie

Wydane przez:

Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Spis treści

Wykaz skrótów	13
Przedmowa	19
Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali	21
Rozdział 1	
Cel i zakres obowiązujących regulacji prawnych	23
1.1. Własność lokali jako element reform ustrojowych lat 90. XX w.	23
1.2. Charakterystyka sytuacji przed wejściem w życie ustawy o własności lokali i konsekwencje braku zmiany udziałów, jaka powinna nastąpić przed wejściem w życie tej ustawy w wyniku powstania w budynku nowego samodzielnego lokalu	24
1.3. Ogólny charakter i zakres regulacji ustawy o własności lokali	33
1.4. Ograniczenia ustanawiania odrębnej własności lokali	44
1.5. Przygotowanie do wejścia w życie ustawy	47
1.6. Zmiany ustawy o własności lokali	53
Rozdział 2	
Lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności i nieruchomości wspólnej	55
2.1. Lokal	55
2.1.1. Definicja i podstawowe cechy lokalu w świetle ustawy o własności lokali, pomieszczenia pomocnicze i przynależne	55

2.1.2.	Szczególne cechy lokali mieszkalnych	90
2.1.3.	Lokale o innych funkcjach	93
2.1.4.	Oznaczanie graficzne lokali – załączniki graficzne do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu ..	98
2.2.	Nieruchomość wspólna	103
2.2.1.	Pojęcie nieruchomości wspólnej	103
2.2.2.	Udziały w nieruchomości wspólnej	118
2.2.3.	Powierzchnia użytkowa lokalu	130
2.2.4.	Granice między nieruchomością wspólną a własnością indywidualną	134
2.3.	Prawo użytkowania wieczystego gruntu jako składnik nieruchomości wspólnej	150
2.3.1.	Charakter prawa wieczystego użytkowania gruntu i jego wpływ na własność lokali	150
2.3.2.	Sposób postępowania w przypadku ustanawiania odrębnej własności lokali w budynku stojącym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste	161
2.3.3.	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność	169
2.4.	Podział nieruchomości wspólnej	184
Rozdział 3		
Ustanawianie odrębnej własności lokali		191
3.1.	Dotychczasowy właściciel	191
3.2.	Formy, zasady i procedury ustanawiania odrębnej własności lokali	195
3.3.	Połączenie dwóch lokali w jeden i podział lokalu	230
3.4.	Zniesienie współwłasności lokalu	233
3.5.	Wygaśnięcie własności lokalu	235
Rozdział 4		
Wspólnota mieszkaniowa		239
4.1.	Pojęcie i cechy wspólnoty mieszkaniowej	239
4.1.1.	Wspólnota mieszkaniowa w świetle art. 6 u.w.l. ..	239
4.1.2.	Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa	249
4.1.3.	Odrębna własność lokali bez wspólnoty mieszkaniowej	269
4.1.4.	Ograniczenia w przypadku własności lokali w spółdzielniach mieszkaniowych	271

4.1.5. Aktywizacja wspólnoty mieszkaniowej w spółdzielni mieszkaniowej	280
4.1.6. Wspólnota mieszkaniowa jako podmiot gospodarki narodowej	287
4.1.7. Siedziba (adres) wspólnoty mieszkaniowej	290
4.2. Zróżnicowanie wspólnot w zależności od liczby lokali (małe i duże wspólnoty)	292
Rozdział 5	
Prawa i obowiązki właścicieli lokali	296
5.1. Prawa i obowiązki właścicieli lokali wynikające z kodeksu cywilnego	296
5.2. Prawa i obowiązki właścicieli lokali wynikające z ustawy o własności lokali	298
5.3. Uprawnienia współwłaścicieli lokali	312
5.4. Przedstawicielstwo i pełnomocnictwo	317
5.5. Koszty zarządu nieruchomością wspólną	321
5.5.1. Koszty zarządu nieruchomością wspólną – składniki i wysokość	321
5.5.2. Odpowiedzialność finansowa właścicieli lokali względem wspólnoty mieszkaniowej	340
5.5.3. Dochodzenie należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w odróżnieniu od należności z tytułu towarów i usług dostarczanych do lokali stanowiących indywidualną własność ...	345
5.6. Odpowiedzialność właścicieli lokali za nieruchomość wspólną	359
5.6.1. Pozbawienie własności	359
5.6.2. Odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej	367
5.6.3. Egzekucja z lokali stanowiących odrębną własność	374
Rozdział 6	
Zarząd nieruchomością wspólną	376
6.1. Formy zarządu nieruchomością wspólną	376
6.1.1. Rodzaje form zarządu nieruchomością wspólną i możliwość wyboru określonej formy, wybrany zarząd i zarząd powierzony	376

6.1.2.	Umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną i ewentualnie powierzająca zarząd tą nieruchomością	402
6.1.3.	Pojęcie zarządu i umowa powierzająca lub zlecająca zarząd nieruchomością wspólną jako umowa o zarządzanie nieruchomością	409
6.1.4.	Szczególna sytuacja i brak możliwości wyboru formy zarządu nieruchomością wspólną w spółdzielniach mieszkaniowych	442
6.1.5.	Zarząd sprawowany bezpośrednio przez właścicieli lokali	455
6.1.6.	Zarząd przymusowy powoływany przez sąd	461
6.2.	Umowa o korzystanie z nieruchomości wspólnej i umowa <i>quoad usum</i> we wspólnocie mieszkaniowej	485
6.2.1.	Związek umowy o korzystanie ze współwłasności i umowy <i>quoad usum</i> ze współwłasnością i służebność części nieruchomości wspólnej ustanawiana na rzecz właścicieli lokali	485
6.2.2.	Umowa współwłaścicieli o korzystanie ze współwłasności	497
6.2.3.	Regulacja sądowa w sprawie dopuszczenia do posiadania i umowy <i>quoad usum</i>	499
6.2.4.	Podział <i>quoad usum</i>	503
6.2.5.	Dopuszczalność zawarcia umowy <i>quoad usum</i> w odniesieniu do nieruchomości wspólnej	507
6.2.6.	Umowa <i>quoad usum</i> jako element umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną	518
6.3.	Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy	520
6.3.1.	Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy wynikające z ustawy o własności lokali	520
6.3.2.	Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy wynikające z umów o zarządzanie nieruchomościami, w tym o powierzeniu zarządu	533
6.3.3.	Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy przymusowego ustanowionego przez sąd	542
6.3.4.	Wymóg posiadania licencji w zakresie zarządzania nieruchomościami w odniesieniu do różnych form zarządu nieruchomością wspólną	558

6.4. Zarząd zwykły i czynności przekraczające zwykły zarząd . . .	559
6.4.1. Pojęcie zwykłego zarządu i rodzaje czynności przekraczających zarząd zwykły	559
6.4.2. Wykonywanie uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu – zmiany udziałów i inne zmiany w stanie własności	569
6.5. Uprawnienia właścicieli lokali względem zarządu lub zarządcy	575
6.6. Konsekwencje wyboru określonej formy sprawowania zarządu nieruchomością wspólną	579
6.7. Ograniczenie uprawnień kontrolnych właścicieli lokali i stosowanie przez wspólnotę mieszkaniową przepisów o ochronie danych osobowych	583

Rozdział 7

Organizacja zarządu wspólną nieruchomością	595
7.1. Podejmowanie uchwał	595
7.2. Rozstrzyganie sporów w sprawie uchwał i rozstrzygnięć właścicieli lokali	615
7.3. Inne możliwości rozstrzygania na drodze sądowej sporów przez wspólnoty mieszkaniowe	638
7.4. Zebrania właścicieli lokali	641
7.5. Eksploatacja nieruchomości i utrzymanie jej w stanie niepogorszonym	662
7.5.1. Przejęcie nieruchomości i ustalenie jej stanu	662
7.5.2. Utrzymanie należytego stanu nieruchomości	670
7.5.3. Obowiązki w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi	671
7.5.4. Utrzymanie obiektu budowlanego we właściwym stanie i kontrola stanu nieruchomości mieszkalnych	684
7.6. Korzystanie z usług i zakup towarów	692
7.6.1. Zasady ogólne	692
7.6.2. Problemy z zawieraniem umów oraz rozliczaniem dostarczania wody i ciepła oraz odprowadzania ścieków we wspólnotach mieszkaniowych	697
7.6.3. Dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków	697
7.6.4. Dostarczanie energii cieplnej	706

7.6.5.	Inne problemy z rozliczaniem usług we wspólnocie mieszkaniowej i zawieraniem umów o dostarczanie usług	722
7.6.6.	Problemy z odsprzedażą usług i ich fakturowaniem oraz problemy podatkowe	727
7.6.7.	Stosowanie przez wspólnoty mieszkaniowe przepisów o zamówieniach publicznych	744
7.7.	Prowadzenie spraw finansowych i rachunek z zarządu nieruchomością wspólną	753
7.7.1.	Prowadzenie spraw finansowych i pozakiągowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów związanych z nieruchomością wspólną	753
7.7.2.	Zdawanie rachunku z zarządu przez zarząd lub zarządcę	763

Rozdział 8

Obowiązki podatkowe wspólnoty mieszkaniowej

i właścicieli lokali	766
8.1. Podatek od nieruchomości	766
8.2. Inne obowiązki podatkowe wspólnoty mieszkaniowej	774
8.3. Obowiązki podatkowe właścicieli lokali	781
8.4. Fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej	783

Rozdział 9

Sprzedaż i nabywanie nieruchomości, zmiany granic nieruchomości gruntowej i podział wspólnoty

mieszkaniowej	803
9.1. Sprzedaż i nabywanie nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową – zasady ogólne	803
9.2. Zbycie części gruntu wchodzącego w skład nieruchomości	811
9.3. Zbycie lokalu powstałego w wyniku nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej i zbycie jednemu z właścicieli lokali pomieszczeń powstałych z części nieruchomości wspólnej (w celu przyłączenia ich do jego lokalu)	817
9.3.1. Zasady ogólne	817

9.3.2. Zbycie lokalu powstałego w wyniku nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej stanowiącej współwłasność gminy, innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa	831
9.4. Nabycie lokalu na własność wspólnoty mieszkaniowej odrębną od nieruchomości wspólnej i zbycie takiego lokalu	837
9.5. Zmiany granic nieruchomości gruntowej	840
9.6. Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej	918
9.6.1. Zasady ogólne	918
9.6.2. Zmiana udziałów w nieruchomościach wspólnych z udziałem gminy lub Skarbu Państwa	925
9.7. Podział wspólnoty mieszkaniowej	932
Rozdział 10	
Szczególne problemy związane z zarządem	
wspólną nieruchomością	936
10.1. Dominacja jednego właściciela i problemy z nią związane . .	936
10.2. Niektóre problemy związane z posiadaniem lokali przez gminę	938
10.3. Bałagan we własności	947
10.3.1. Źle określone udziały w nieruchomości wspólnej . .	947
10.3.2. Niewłaściwe granice nieruchomości	950
10.3.3. Nieuregulowane stany prawne	953
10.3.4. Brak dokumentacji technicznej	957
10.4. Trudności w utrzymaniu i dokonywaniu remontów nieruchomości oraz możliwości zrzeczenia się własności . .	958
10.4.1. Zły stan techniczny nieruchomości	958
10.4.2. Trudności w utrzymaniu przedmiotu własności przez właścicieli domów i lokali	959
10.5. Korzystanie z kredytu bankowego przez wspólnotę mieszkaniową	966
Rozdział 11	
Spory związane ze stosowaniem niektórych innych ustaw i sposoby ich rozstrzygania	
11.1. Przyczyny sporów i sposoby ich rozstrzygania	974
11.2. Wspólnota jako strona postępowania administracyjnego . .	982

Rozdział 12

Wady i zalety polskich rozwiązań – interpretacje i wątpliwości prawne	998
--	-----

Orzeczenia powoływane w poszczególnych jednostkach redakcyjnych	1007
--	------

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali	1041
--	------

Bibliografia	1061
---------------------------	------

Wykaz jednostek redakcyjnych	1065
---	------

Wykaz skrótów

Źródła prawa

k.c.	– ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.)
Konstytucja	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
k.p.a.	– ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 23)
k.p.c.	– ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)
k.r.o.	– ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2082 z późn. zm.)
k.s.h.	– ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 z późn. zm.)
nowela z dnia 16 marca 2000 r.	– ustawa z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 29, poz. 355)
nowela z dnia 19 sierpnia 2011 r.	– ustawa z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 201, poz. 1180)

nowela z dnia 12 czerwca 2015 r.	– ustawa z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. poz. 1168)
p.g.k.	– ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 520 z późn. zm.)
pr. bud.	– ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)
pr. energ.	– ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.)
pr. lok.	– ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (tekst jedn.: Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 z późn. zm.)
pr. spółdz.	– ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 21)
p.w.k.c.	– ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.)
p.z.p.	– ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.)
r.o.t.	– rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określania taryf, wozu wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. Nr 127, poz. 886)
r.w.t.u.b.	– rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
r.z.c.	– rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194, poz. 1291)

u.f.p.	– ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.)
u.g.g.w.n.	– ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.)
u.g.k.	– ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236 z późn. zm.)
u.g.n.	– ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.)
u.n.f.p.b.	– ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 255 z późn. zm.)
u.o.d.o.	– ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2135)
u.o.p.l.	– ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.)
u.o.p.n.	– ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377 z późn. zm.)
u.p.d.o.p.	– ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 851 z późn. zm.)
u.p.o.l.	– ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.)
u.p.p.u.w.	– ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 83 z późn. zm.)

u.p.t.u.	– ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.)
u.p.z.p.	– ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.)
u.s.g.	– ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.)
u.s.m.	– ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
u.s.p.	– ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 591 z późn. zm.)
u.u.c.p.g.	– ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1399 z późn. zm.)
u.w.l.	– ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892)
u.w.t.r.	– ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 712)
u.z.z.w.	– ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późn. zm.)

Czasopisma i publikatory

Apel.-W-wa	– Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Warszawie
Biul. SN	– Biuletyn Sądu Najwyższego
Dz. Urz. UOKiK	– Dziennik Urzędowy Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
KPP	– Kwartalnik Prawa Prywatnego
M. Pod.	– Monitor Podatkowy
M. Praw.	– Monitor Prawniczy
NPN	– Nowy Przegląd Notarialny

ONSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
ONSA WSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
OSA	– Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSAB	– Orzecznictwo Sądów Apelacji Białostockiej
OSAW	– Orzecznictwo Sądów Apelacji Wrocławskiej
OSN	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNAPiUS	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór dodatkowy
OSNCK	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Izba Karna
OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
OwSS	– Orzecznictwo w Sprawach Samorządowych
PiP	– Państwo i Prawo
POSAG	– Przegląd Orzecznictwa Sądu Apelacyjnego w Gdańsku
Pr. Spółek	– Prawo Spółek
PS	– Przegląd Sądowy
PUG	– Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
SC	– Studia Cywilistyczne

Inne

BGK	– Bank Gospodarstwa Krajowego
EFTA	– Europejskie Porozumienie o Wolnym Handlu
ePUAP	– elektroniczna platforma usług administracji publicznej

ETS	– Europejski Trybunał Sprawiedliwości
GIODO	– Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych
NIP	– Numer Identyfikacji Podatkowej
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
RIO	– Regionalna Izba Obrachunkowa
SA	– sąd apelacyjny
SIWZ	– specyfikacja istotnych warunków zamówienia
SKO	– Samorządowe Kolegium Odwoławcze
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny

Przedmowa

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) powołała w 1995 r. do życia 67 417 wspólnot mieszkaniowych. Od tego czasu liczba wspólnot wzrosła i nadal rośnie – w wyniku sprzedaży mieszkań z zasobów publicznych i budowy nowych, przeznaczonych na sprzedaż, dawno już przekroczyła 130 000. Oznacza to, że co najmniej kilka milionów ludzi stykało się bezpośrednio z problematyką własności lokali (oprócz samych właścicieli byli to ich domownicy, zarządcy, przedstawiciele właścicieli publicznych i osób prawnych będących właścicielami lokali).

Ludzie ci, aby dobrze sobie radzić ze swoją własnością lub z zarządzaniem cudzymi lokalami, potrzebują odpowiedniej wiedzy. Niniejsza książka stanowić ma odpowiedź na te potrzeby. Obejmuje ona większość zagadnień związanych ze specyfiką lokali stanowiących odrębną własność na tle innych nieruchomości, a także różnorodną tematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych. Porusza szczególne problemy, jakie powstają, gdy jednym z właścicieli lokali jest gmina albo gdy własność lokali związana jest z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Omówione więc zostały zarówno problemy związane z ustanawianiem odrębnej własności lokali, jak i te, które pojawiają się, gdy wspólnota chce zmienić udziały lub nabyć sąsiednią nieruchomość.

Szeroko omówione zostały kwestie związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną, w tym różnorodne obowiązki zarządu lub za-

rządcy, także te, które wynikają ze stosunkowo nowych przepisów, jak np. dotyczących administrowania danymi osobowymi. Wyczerpująco potraktowane też zostały zagadnienia związane z funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej.

Publikacja zawiera także spostrzeżenia na temat innych problemów, z jakimi borykają się wspólnoty mieszkaniowe, oraz niektóre informacje o sposobach ich rozwiązywania.

Uwzględniono również zmiany ustawy o własności lokali dokonane ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. poz. 1168), które weszły z życia 28 sierpnia 2015 r.

Książka prezentuje stan prawny aktualny na 1 grudnia 2015 r. i zawiera zestaw załączników pozwalających zorientować się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, Trybunału Konstytucyjnego i sądów administracyjnych, związanym z odrębną własnością lokali. Trzecie wydanie zostało wzbogacone nie tylko o omówienie nowych lub zmienionych przepisów, ale też o prezentację najnowszych orzeczeń, których spis zamieszczony też został na końcu książki.

USTAWA

z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali

(tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892)

ROZDZIAŁ 1

Cel i zakres obowiązujących regulacji prawnych

1.1. Własność lokali jako element reform ustrojowych lat 90. XX w.

Reformy ustrojowe początku lat 90. XX w., prowadząc m.in. do ograniczenia inflacji, wyjścia z recesji, wzrostu gospodarczego, wzrostu dochodów ludności i spadku oprocentowania kredytu oraz wprowadzając odpowiednie regulacje prawne dotyczące sfery gospodarczej, zapoczątkowując stopniowe przekształcenia sektora bankowego i innych instytucji finansowych, a także szeroko zakrojoną prywatyzację, oddziaływały na sferę mieszkalnictwa w dwojaki sposób. Z jednej strony stworzyły odpowiednie warunki makroekonomiczne i instytucjonalne, bez których przeprowadzenie bezpośrednich reform sfery mieszkaniowej byłoby niemożliwe, a z drugiej – określiły ramy i wytyczyły niektóre kierunki tych reform.

Skoro jednym z fundamentów reform ustrojowych mających prowadzić do rozwoju gospodarki rynkowej była własność, to również i w sferze mieszkaniowej przywracanie pełnych praw własności mieszkań wydawało się naturalne i niezbędne.

Odpowiednie postanowienia na ten temat zawierał m.in. opracowany przez rząd w 1992 r. „Nowy ład mieszkaniowy”, wskazujący podstawowe kierun-

ki reformy mieszkalnictwa. W myśl zawartych tam propozycji mieszkanie miało stać się towarem rynkowym, a nie jak dotychczas dobrem osobistym, należało przywrócić pełne prawa własności mieszkań i wprowadzić nieruchomości mieszkalne do obrotu rynkowego. Należało też dążyć do urynkowienia gospodarki istniejącymi zasobami mieszkaniowymi.

Realizacja tych założeń polegała na umieszczeniu w pakiecie nowych ustaw, rozpoczynających bezpośrednią reformę mieszkalnictwa w Polsce w roku 1994, ustawy o własności lokali, zaliczanej dziś do ważniejszych ustaw regulujących stosunki w sferze mieszkaniowej.

Ustawa ta uporządkowała sprawy własności mieszkań oraz ujednoliciła zasady ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych bez względu na to, czy lokale te znajdują się w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa, własność jednostek samorządu terytorialnego, własność różnych innych osób prawnych, czy też osób fizycznych. Wprowadziła też instytucję wspólnoty mieszkaniowej.

Zakres oddziaływania tej ustawy nieustannie się poszerza na skutek:

- sprzedaży mieszkań przez gminy, po przekazaniu im na własność (w wyniku komunalizacji) większości zasobów mieszkaniowych Skarbu Państwa i przedsiębiorstw państwowych;
- sprzedaży mieszkań, które nie podlegały komunalizacji, stanowiących własność Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państwowych, spółek z udziałem Skarbu Państwa i innych państwowych osób prawnych;
- budowy nowych mieszkań w celu ich sprzedaży osobom fizycznym i prawnym.

1.2. Charakterystyka sytuacji przed wejściem w życie ustawy o własności lokali i konsekwencje braku zmiany udziałów, jaka powinna nastąpić przed wejściem w życie tej ustawy w wyniku powstania w budynku nowego samodzielnego lokalu

Ustawa o własności lokali nie jest pierwszym aktem prawnym regulującym w Polsce odrębną własność lokali. Możliwość ustanawiania

odrębnej własności lokali wprowadzono już bowiem w okresie międzywojennym, na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848 z późn. zm.). Rozporządzenie to dopuszczało możliwość ustanawiania odrębnych praw własności na poszczególnych piętrach i częściach pięter, jeśli odpowiednie władze budowlane uznały, że są to samodzielne pomieszczenia. W świetle tego rozporządzenia można było ustanowić odrębną własność lokali w budynkach należących do osób prawnych, w tym spółdzielni mieszkaniowych, oraz w budynkach osób fizycznych wzniesionych po wejściu w życie rozporządzenia (po dniu 28 października 1934 r.). Zezwolono też na stosowanie przepisów tego rozporządzenia do budynków, które przed jego wejściem w życie stanowiły własność osób prawnych i zostały podzielone na lokale, pod warunkiem że umowy, na mocy których ta odrębna własność powstała, zostaną dostosowane do przepisów rozporządzenia. Było to wykorzystywane przez spółdzielnie mieszkaniowe w celu ustanawiania odrębnej własności lokali na rzecz członków.

Omawiane rozporządzenie regulowało także zarząd nieruchomością wspólną, a korespondowało z nim rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 października 1934 r. normujące prowadzenie ksiąg wieczystych dla lokali będących odrębną własnością (Dz. U. Nr 94, poz. 853).

Powojenne prawo rzeczowe utrzymywało w mocy rozporządzenie Prezydenta RP z 1934 r. w sprawie własności lokali. Zostało ono tylko w 1946 r. uzupełnione o art. 2¹, wprowadzający zasadę, że dla powstania odrębnej własności lokali niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, przy czym jednocześnie z wpisem lokalu do księgi dokonuje się wpisu przynależnego do własności lokalu udziału w nieruchomości wspólnej. Przepisy tego rozporządzenia stosowano jednak rzadko, przede wszystkim z powodu dysponowania lokalami przez organy administracji państwowej.

Rozporządzenie Prezydenta RP z 1934 r. zostało ostatecznie uchylone przez art. V pkt 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.)

i od dnia 1 stycznia 1965 r. problematykę odrębnej własności lokali regulowały w stosunku do wszystkich lokali art. 133, 135–138 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.) (bez względu na datę powstania odrębnej własności lokalu) oraz art. XIX p.w.k.c.

Na ich podstawie lokal mógł stanowić odrębną nieruchomość, gdy:

- był przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich (stanowił własność osobistą);
- nie przekraczał określonych rozmiarów (do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe, tekst jedn.: Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 z późn. zm., i wydanego na jej podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów Prawa lokalowego, Dz. U. Nr 26, poz. 152 z późn. zm., rozmiary te określone były w ustawie z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych, tekst jedn.: Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228 z późn. zm.);
- znajdował się w takim domu mieszkalnym, w którym ustanawianie odrębnej własności lokali w ogóle było dopuszczalne (o czym decydowały odrębne przepisy).

Domami, w których można było wówczas ustanowić odrębną własność lokali, były:

- nowo wybudowane małe domy mieszkalne złożone z 2–4 lokali mieszkalnych o odpowiednich rozmiarach, na użytkowanie których wydano pozwolenie po wejściu w życie ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych, czyli po 11 czerwca 1957 r.;
- wzniesione wcześniej małe domy mieszkalne stanowiące własność państwową;
- domy jednorodzinne niezależnie od czasu ich wzniesienia i bez względu na osobę właściciela – jeżeli była w nich ustanawiana odrębna własność 2–4 lokali dla różnych osób.

Nowelizacja ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn.: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 z późn. zm.) dokonana ustawą z dnia 6 lipca 1972 r. o zmianie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz ustawy o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. Nr 27, poz. 193) wprowadziła do tej ustawy art. 15a. Zgodnie z jego treścią, w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność państwa można było ustanawiać odrębną własność lokali i sprzedawać te lokale ich najemcom jako odrębny przedmiot własności z równoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, na którym położony jest budynek.

W świetle ustawy – Prawo lokalowe lokal stanowił własność osobistą, a dysponowanie nim podlegało różnym ograniczeniom. Artykuł 3 ust. 5 pr. lok. upoważniał Radę Ministrów (a następnie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa) do określenia wielkości lokali i domów mieszkalnych wymienionych w art. 3 pr. lok. (czyli domów jednorodzinnych, małych domów mieszkalnych, domów letniskowych i domów mieszkalno-pensjonatowych), a art. 4 ust. 2 pr. lok. do ustalenia warunków wyodrębniania własności lokali w domach wielomieszkaniowych niestanowiących własności państwa, a także do ustalenia warunków i trybu przeniesienia na rzecz osób fizycznych własności lokali w takich domach. Artykuł 4 ust. 1 pr. lok. przesądzał natomiast, że w domach stanowiących własność państwa może nastąpić ustanowienie odrębnej własności niektórych samodzielnych lokali mieszkalnych, jeżeli własność poszczególnych lokali zostanie przeniesiona na rzecz osób fizycznych.

Artykuł 32 pr. lok. w brzmieniu obowiązującym przed 28 lutego 1989 r.¹ ograniczał możliwości wynajęcia bądź użyczenia całego lokalu stanowiącego odrębną własność, uzależniając ją od zgody wydziałów spraw lokalowych właściwych terenowo urzędów dzielnicowych (ogra-

¹ Przepis ten został skreślony przez art. 11 pkt 3 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o niektórych warunkach konsolidacji gospodarki narodowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 10, poz. 57 z późn. zm.).

niczenie to obowiązywało aż do uchYLENIA tego artykułu w 1990 r.). Ponadto przepisy ustawy – Prawo lokalowe nie przewidywały w ogóle możliwości zmiany przeznaczenia pomieszczeń służących potrzebom mieszkańców całej nieruchomości na lokal mieszkalny bądź użytkowy, a art. 43 pr. lok. wspominał jedynie o możliwości zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego na użytkowy oraz użytkowego na mieszkalny – przy zachowaniu trybu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 marca 1983 r. w sprawie wyodrębniania własności lokali w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność osób fizycznych (Dz. U. Nr 21, poz. 93), ustanowienie odrębnej własności w takich domach stało się dopuszczalne także wtedy, gdy w danym domu znajdowały się lokale użytkowe niekoniecznie potrzebne do wykonywania zawodu przez właścicieli odrębnych lokali. Lokal użytkowy nie mógł jednak stanowić przedmiotu odrębnej własności, a jeżeli w domu mieszkalnym, w którym ustanowiono odrębną własność lokali, znajdowały się lokale użytkowe niezbędne do wykonywania zawodu przez właściciela lokalu, to zgodnie z art. 135 § 2 k.c. stanowiły one część składową lokalu mieszkalnego. Brak możliwości ustanowienia w tym okresie odrębnej własności lokalu użytkowego stwierdzała także uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 30 maja 1980 r., III CZP 82/79, OSNC 1981, nr 7, poz. 120, w której, powołując się na art. 135 k.c., Sąd Najwyższy uznał, że ustanowienie odrębnej własności lokali w małym domu mieszkalnym nie stanowiącym własności państwowej, w którym oprócz lokali mieszkalnych znajduje się lokal użytkowy, niekonieczny do wykonywania zawodu przez jednego z właścicieli lokali, nie jest dopuszczalne, chyba że lokal ten mógłby być zakwalifikowany jako część składowa lokalu jednego z właścicieli, gdyby to było konieczne do wykonywania przez niego zawodu. Lokal taki stanowiłby wówczas – do czasu przyznania go jednemu z właścicieli lokali mieszkalnych – składnik nieruchomości stanowiących przedmiot ich współwłasności.

Kolejnym aktem prawnym, ważnym dla własności lokali w Polsce, była (obowiązująca jeszcze w chwili wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodar-

ce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.). Na podstawie tego aktu możliwe było sukcesywne ustanawianie odrębnej własności lokali w domach stanowiących własność państwową i sprzedawanie tych lokali z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, na którym położony był budynek. Jednak sprzedaż lokalu zajętego przez najemcę mogła nastąpić tylko na rzecz tego najemcy lub wskazanej przez niego osoby bliskiej, stale z nim zamieszkującej. Omawiana ustawa regulowała także sposób zarządu nieruchomością wspólną. Artykuł 21 ust. 3 u.g.g.w.n. stwarzał też możliwość powiększenia liczby lokali w budynku, ale jedynie poprzez przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę domu. Wymagało to jednak uzyskania stosownej decyzji administracyjnej.

Przed wejściem w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w myśl art. 21 ust. 3 u.g.g.w.n. w domach stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy (dopóki choćby jeden lokal pozostawał tam własnością Skarbu Państwa lub gminy) zgodę na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę lokalu (nie w odniesieniu do przepisów budowlanych, lecz w znaczeniu wyrażenia woli dokonywania przebudowy itd.) wyrażał organ administracyjny lub zarząd gminy, co eliminowało wpływ na te decyzje właścicieli lokali. Odpowiedni organ administracyjny lub zarząd gminy zobowiązany był wówczas do powiadomienia zainteresowanych stron o wszczęciu postępowania oraz o rozstrzygnięciu, przy czym stronami postępowania byli zarówno właściciele lokali, jak i najemcy mieszkań sąsiadujących z pomieszczeniem stanowiącym przedmiot decyzji.

W związku z powstaniem w wyniku przebudowy lub rozbudowy nowego lokalu, zarząd gminy lub właściwy organ administracyjny powinien – w myśl art. 21 ust. 4 u.g.g.w.n. – móc wydać decyzję zmieniającą wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współużytkowaniu wieczystym gruntu. Decyzja ta stanowiła podstawę dokonania wpisów w księdze wieczystej. Właścicielom lokali, których udział się zmniejszył, przysługiwało na podstawie art. 21 ust. 5 u.g.g.w.n. odszkodowanie ustalane w trybie administracyjnym według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

Do funkcjonowania tych przepisów oraz do zarzutów i roszczeń dotychczasowego właściciela nieruchomości sprowadzających się do tego, że nawet jeśli właściwy organ nie zmienił z powodu powstania nowego lokalu w wyniku przebudowy nieruchomości wspólnej udziałów we własności takiej nieruchomości przed wejściem w życie ustawy o własności lokali, to i tak lokal taki powinien po jej wejściu w życie stanowić własność dotychczasowego (pierwotnego) właściciela nieruchomości, odniósł się SN w wyroku z dnia 2 kwietnia 2015 r., I CSK 243/14, LEX nr 1745785. W uzasadnieniu tego wyroku wskazano m.in.: „Sąd Najwyższy w niniejszym składzie, podobnie jak Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku, podziela stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 447/11, zgodnie z którym do «wywłaszczenia» właścicieli wyodrębnionych lokali dochodziło dopiero z chwilą wydania decyzji zmieniającej odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współwłasności lub we współużytkowaniu gruntu (art. 21 ust. 4 u.g.g.). Dopiero w konsekwencji wydania tej decyzji, stanowiącej podstawę do dokonania odpowiednich zmian w księdze wieczystej (art. 21 ust. 6 u.g.g.), «wywłaszczeni» właściciele lokali mogli dochodzić odszkodowania ustalonego według zasad obowiązujących przy wywłaszczeniu nieruchomości (art. 21 ust. 4 u.g.g.). Należy ponadto podkreślić, że Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 293/09 i z dnia 13 kwietnia 2012 r., I CSK 382/11 nietrafnie odczytał stanowisko zajęte w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1992 r., III AZP 20/92 (OSNCP 1993, nr 3, poz. 27), w której wskazano, że «Osoba dążąca do przebudowy budynku (nie musi to być współwłaściciel) zwraca się do właściwego organu administracji o wyrażenie zgody na taką czynność. Organ ten w odniesieniu do zgłaszającego wnioszek oraz uczestniczących w postępowaniu współwłaścicieli załatwia tę indywidualną sprawę na podstawie konkretnej normy prawa administracyjnego. Decyzja ta następuje za zgodą wszystkich współwłaścicieli budynku na przebudowę, a więc powinna kierować się przesłankami określonymi w art. 199 *in fine* k.c.»”.

W dniu 28 marca 1988 r. Rada Ministrów wydała rozporządzenie w sprawie wyodrębniania własności lokali w domach wielomieszka-

niowych niestanowiących własności Państwa (Dz. U. Nr 10, poz. 79), którym zastąpiono rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 marca 1983 r. Nowe rozporządzenie (w § 2 ust. 2 i 3) wprowadziło możliwość budowy domów przez zespoły osób fizycznych w celu wyodrębnienia własności lokali na rzecz tych osób oraz możliwość budowy domów z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży, których własność mogła zostać ustanowiona na rzecz nabywców.

Stwarzając możliwość sprzedaży mieszkań, ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości ograniczała jednocześnie prawa nabywców, eliminując możliwości określania formy zarządu przez współwłaścicieli w domach wielomieszkaniowych stanowiących w części własność Skarbu Państwa, a w późniejszym okresie również gminy. Również wydane na podstawie tej ustawy rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 75) w § 28 kontynuowało tę zasadę, narzucając sprawowanie zarządu przez jednostki organizacyjne powołane do zarządzania państwowymi budynkami mieszkalnymi – we wszystkich domach wielomieszkaniowych, w których została sprzedana część lokali. Jedynie w przypadku domów, w których zostały sprzedane wszystkie lokale, zarząd domem mógł być sprawowany przez samych współwłaścicieli na zasadach określonych w przepisach kodeksu cywilnego o współwłasności.

Nowe rozwiązania prawne, korespondujące ze zmianami systemu społeczno-gospodarczego kraju i bardziej odpowiadające zasadom gospodarki rynkowej, wprowadziła dokonana w 1990 r. nowelizacja kodeksu cywilnego.

Ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.) uchyliła art. 133–135 k.c., przewidujące ograniczenia w ustanawianiu odrębnej własności lokali, oraz art. 138 k.c., dotychczas ograniczający dysponowanie lokalem przez

właściciela, a ponadto zmieniała brzmienie art. 136 i 137 k.c. W związku z tym, od wejścia w życie ustawy (od dnia 1 października 1990 r.), na podstawie przepisów kodeksu cywilnego:

- można było ustanawiać odrębną własność lokali nie tylko dla zaspokojenia potrzeb osobistych właściciela bądź jego bliskich, ale również w innych celach;
- można było ustanawiać odrębną własność lokali w każdym budynku – bez względu na jego rodzaj i czas wzniesienia oraz bez względu na powierzchnię lokalu;
- jedna osoba mogła być właścicielem kilku lokali;
- przedmiotem odrębnej własności mógł być nie tylko lokal mieszkalny, ale również lokal użytkowy (także garaż).

Zatem przed wejściem w życie ustawy o własności lokali można było być właścicielem lokalu:

- na podstawie przepisów kodeksu cywilnego (w tym art. 136 i 137 k.c.) oraz art. XIX p.w.k.c.;
- na podstawie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (art. 21 ust. 1–6 i art. 31 ust. 1–4).

Ponadto ustanawiania odrębnej własności lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe dotyczył art. 232 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210 z późn. zm.). Istniała też nadal odrębna własność lokali oraz innych części budynków ustanowiona wcześniej, na podstawie obowiązujących wówczas przepisów.

W chwili wejścia w życie ustawy o własności lokali prowadzono w Polsce sprzedaż mieszkań z zasobów publicznych (najpierw państwa, a następnie także gmin, którym państwo przekazało na własność większość mieszkań przeznaczonych do stałego wynajmowania). Prowadzono ją przede wszystkim na podstawie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, obowiązującej od 1982 r.

Nabywca takiego mieszkania, choć mógł je sprzedać i zapisać w spadku, nie decydował o sprawach zarządu budynkiem i opłacał, tak jak najemcy, którzy mieszkań nie kupili, czynsz urzędowy, pokrywający średnio

zaledwie około 30% kosztów eksploatacji. Skoro zakup mieszkania nie powodował konieczności opłacania pełnych kosztów jego utrzymania, a ponadto gminy polskie, posiadając kompetencje do ustalenia ceny sprzedaży i jej obniżania, starały się w pierwszej połowie lat 90. XX w. zachęcić najemców do zakupu zajmowanych przez nich mieszkań, stosując znaczne zniżki ceny, to właścicielami lokali mieszkalnych często zostawały osoby o niskich dochodach. Osoby te po wejściu w życie ustawy o własności lokali stanęły nagle w obliczu konieczności opłacania pełnych kosztów utrzymania swojej własności, czemu nie zawsze były w stanie sprostać. Oprócz tego, ponieważ wcześniej mimo dokonania zakupu mieszkania stanowiącego wcześniej własność publiczną, nabywca nadal opłacał czynsz urzędowy, a nieruchomość, w której położony był jego lokal, zarządzana była przez państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne, część właścicieli lokali w chwili wejścia w życie ustawy o własności lokali nie potrafiła sprecyzować różnicy między własnością a najmem, a zdecydowana większość nie miała żadnych doświadczeń związanych z gospodarowaniem własnymi nieruchomościami.

1.3. Ogólny charakter i zakres regulacji ustawy o własności lokali

Art. 1.

- 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.**

Art. 1a.

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

Art. 34.

W Kodeksie cywilnym skreśla się art. 136 i art. 137.

Art. 35.

W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94, z 1974 r. Nr 24, poz. 142, z 1982 r. Nr 19, poz. 147 i z 1990 r. Nr 55, poz. 321) skreśla się art. XIX.

Art. 36.

W ustawie z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165, z 1989 r. Nr 10, poz. 57, Nr 20, poz. 108, Nr 34, poz. 178 i Nr 35, poz. 192, z 1990 r. Nr 4, poz. 19, Nr 32, poz. 190 i Nr 34, poz. 198 oraz z 1991 r. Nr 115, poz. 496) wprowadza się następujące zmiany: (zmiany pominięte).

Art. 37.

W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 oraz z 1991 r. Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496) art. 24 otrzymuje brzmienie: (zmiany pominięte).

Art. 38.

W ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, Nr 103, poz. 446 i Nr 107, poz. 464, z 1993 r. Nr 47, poz. 212 i Nr 131, poz. 629 oraz z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 31, poz. 118 i Nr 84, poz. 384) wprowadza się następujące zmiany: (zmiany pominięte).

Art. 39.

1. Minister Sprawiedliwości dostosuje do niniejszej ustawy rozporządzenie z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29, poz. 128)².
2. Minister Sprawiedliwości, w drodze rozporządzenia, określa tryb egzekucji z lokali stanowiących odrębne nieruchomości.

² Dostosowanie do ustawy przepisów rozporządzenia z dnia 18 marca 1992 r. nastąpiło rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 grudnia 1994 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 136, poz. 711), które weszło w życie z dniem 1 stycznia 1995 r.

Zanim ustalono zakres regulacji ustawy o własności lokali, należało najpierw przesądzić, że w ogóle istnieje potrzeba wprowadzania nowych przepisów. Zdecydował o tym ograniczony zakres regulacji zawarty w dotychczasowych przepisach, niewystarczający w obliczu potrzeb pojawiających się w związku z przemianami gospodarczymi, nowymi technologiami oraz zmianami organizacji i finansowania budowy domów mieszkalnych.

Ogólna zasada wyrażona w art. 48 k.c. stanowi, że „do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwałe z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania” (z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w dalszych przepisach kodeksu cywilnego). Jest to przepis bezwzględnie obowiązujący, więc zainteresowani (np. właściciel nieruchomości gruntowej i osoba budująca) nie mogą tego zmienić w drodze umowy. Jednak w świetle takiej regulacji prawnej właścicielem budynku może być tylko osoba będąca jednocześnie właścicielem gruntu, na którym wzniesiony jest (lub będzie) budynek. Z taką sytuacją będziemy mieli do czynienia, jeżeli właściciel gruntu wybuduje na nim dom, który również stanowić będzie jego własność. Ustawowym wyjątkiem jest w tym przypadku budynek wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, stanowiący własność użytkownika wieczystego (por. art. 235 § 1 k.c.).

Tymczasem, jeśli wybudowany ma być budynek mieszczący wiele lokali, to ograniczona liczba osób jest w stanie podołać pełnym wydatkom związanym z zakupem działki, jej uzbrojeniem i budową, podobnie jak wydatkom związanym z utrzymaniem takiego budynku. Poza tym zdecydowanie więcej osób zainteresowanych jest nabyciem na własność jednego lokalu mieszkalnego w celu zaspokojenia swojej potrzeby mieszkaniowej niż dokonywaniem inwestycji polegającej na wybudowaniu wielolokalowego budynku mieszkalnego w celu stałego wynajmowania znajdujących się w nim lokali. Przesądziło to o potrzebie wprowadzenia takich regulacji prawnych, które umożliwiłyby nabywanie na własność nieruchomości lokalowych i zaspokoiliłyby potrzebę posiadania własnego mieszkania, a jednocześnie umożliwiłyby sprawne zarządzanie takimi nieruchomościami.

Cele te miała realizować uchwalona dnia 24 czerwca 1994 r. ustawa o własności lokali.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 u.w.l. zakres jej regulacji zarysowano bardzo szeroko, obejmując sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, a także prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną. Ustawa ta dotyczy zatem wszystkich nieruchomości zabudowanych choćby jednym budynkiem, w którym znajduje się więcej niż jeden lokal, jeśli choćby jeden lokal ma stanowić (stanowi) własność odrębną od pozostałych. Nie ma przy tym znaczenia, czy lokale te są mieszkalne, czy nie, a zatem przepisy ustawy stosować się będzie także do tych nieruchomości, w których nie ma ani jednego lokalu mieszkalnego, ale są lokale o innym przeznaczeniu, stanowiące odrębną własność.

Zakres regulacji ustawy o własności lokali określony w art. 1 ust. 1 wymagał, by w ustawie znalazły się:

- definicja lokalu i określenie, co stanowić będzie przedmiot współwłasności, a co nie;
- regulacje związane z odpowiedzialnością właścicieli lokali i osób sprawujących zarząd nieruchomością;
- regulacje związane z rozstrzyganiem sporów między właścicielami lokali i innych sporów związanych z własnością lokali lub współwłasnością nieruchomości, w której ustanowiono odrębną własność lokali;
- regulacje dostosowujące inne, dotychczas obowiązujące przepisy do nowej ustawy i pozwalające sprecyzować zakres oddziaływania ustawy o własności lokali w stosunku do zakresu obowiązywania innych ustaw.

Jednak przede wszystkim potrzebne było przyjęcie jakiegoś nowego modelu i spójnych zasad funkcjonowania własności lokali, czego urzędnictwu służyć miały przepisy nowej ustawy.

Zasady wprowadzone tą ustawą można opisać następująco.

Własność lokalu składa się z samego mieszkania lub lokalu o innym przeznaczeniu (to niejako główna część lokalu stanowiąca wyłączną indywidualną własność właściciela lokalu) oraz z udziału w tych częściach nieruchomości, które nie są samodzielными lokalami (mieszkalnymi ani o innej funkcji), tj. z udziału we własności lub w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz z takiego samego udziału we własności wspólnych części budynku lub budynków, przy czym w skład tych wspólnych części budynku wchodzi te jego części, które nie służą do indywidualnego użytku właścicieli lokali.

Właścicielami lokalu mogą być osoby fizyczne i prawne, tak prywatne, jak i publiczne, w tym Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego, a obowiązki i uprawnienia tych wszystkich właścicieli związane z własnością lokali są jednakowe.

Jeden lokal może należeć do jednej osoby lub do kilku osób, stanowiąc przedmiot ich współwłasności. Do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali przyjmowało się, że w stosunku do współwłaścicieli lokali zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego i właściciele ci, realizując swoje prawa do lokalu, działać mają wspólnie zgodnie z tymi przepisami. We wspólnocie mieszkaniowej traktowani byli zawsze jako jeden (zbiorowy) właściciel lokalu. Ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. wprowadzono jednak nowy art. 1a, z którego wynika, że inaczej należy traktować osoby będące współwłaścicielami lokalu w częściach ułamkowych, a inaczej pozostałych współwłaścicieli lokalu. Status tych drugich (np. małżonków, dla których lokal stanowi przedmiot wspólności ustawowej) nie zmienił się. Natomiast współwłaściciela lokalu mającego ułamkowy udział we własności tego lokalu należy traktować tak samo jak pojedynczego właściciela całego lokalu. Tego typu zróżnicowanie uprawnień współwłaścicieli może budzić różne wątpliwości.

Konsekwencją traktowania współwłaściciela lokalu w części ułamkowej jak właściciela lokalu ma być to, że takiemu współwłaścicielowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej stanowiący część udziału przypadającego na cały lokal. Potwierdza to brzmienie przepisu art. 3

ust. 3a u.w.l., dodanego tą samą nowelizacją, który stanowi, że 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.

Co prawda nie zmieniono równocześnie niektórych przepisów ustawy o własności lokali pozwalających później stosować przepisy ustawy odpowiednio do tych zmian (np. art. 7 ust. 2 u.w.l., dotyczącego dokonywania wpisu lokalu do księgi wieczystej, czy art. 17 u.w.l., określającego odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej i właścicieli lokali za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej), jednak nie ulega wątpliwości, że nowe przepisy przyznają omawianym współwłaścicielom taki sam status we wspólnocie mieszkaniowej, jaki mają pojedynczy właściciele lokali, zatem mają prawo uczestniczyć w podejmowaniu uchwał właścicieli lokali i w innych decyzjach wspólnoty mieszkaniowej na takich samych prawach i zasadach.

Skoro przysługuje im ich indywidualny udział we własności nieruchomości wspólnej, to za uprawnione należy też uznać żądanie ujawnienia tego udziału w księdze wieczystej.

W art. 1a u.w.l. wskazano jednak, że współwłaściciele lokali w częściach ułamkowych mają być traktowani jak właściciele lokali z wyjątkiem art. 16 u.w.l. Przepis ten umożliwia wspólnocie mieszkaniowej, wystąpienie do sądu z żądaniem orzeczenia sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, jeżeli spełnione są przesłanki wyrażone w tym przepisie. Wytoczenie tego powództwa wymaga jednak (zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l.) zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. Z treści art. 1a u.w.l. nie wynika jednak, czy chodzi o to, by w razie potrzeby wytoczenia takiego powództwa dotyczącego sprzedaży lokalu stanowiącego współwłasność w częściach ułamkowych traktować wszystkich jego współwłaścicieli jako jednego zbiorowego właściciela, czy też na okoliczność podejmowania uchwały wyrażającej zgodę

na wytoczenie powództwa wszystkich współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych (nie tylko współwłaścicieli lokalu, który ewentualnie miałby zostać sprzedany w drodze licytacji) należy tak samo traktować. Ze względów praktycznych należałoby się przychylić raczej do pierwszej możliwości.

Każdy właściciel lokalu ma obowiązek pokrywać 100% kosztów utrzymania swojego mieszkania (własności indywidualnej) oraz ułamkową (odpowiadającą jego udziałowi we współwłasności) część kosztów utrzymania wspólnych części nieruchomości.

Właściciel lokalu nie ma prawa do zniszczenia przedmiotu swojej własności, gdyż czyniąc to, niszczy także własność innych osób. A więc jeśli nie pokrywa on niezbędnych kosztów jej utrzymania lub ją dewastuje, może zostać na drodze sądowej pozbawiony własności lokalu.

Każdy właściciel uczestniczy w podejmowaniu decyzji dotyczących zarządzania wspólną nieruchomością (ma zarówno prawo, jak i obowiązek to robić), przy czym decyzje właściciele podejmują albo zawierając umowę, albo przez głosowanie, a każdy właściciel lokalu (wyjąwszy nieliczne, określone w ustawie wyjątki) dysponuje tyloma głosami, ile wynosi jego udział we własności nieruchomości wspólnej.

Właściciele lokali w danej nieruchomości stanowią wspólnotę mieszkaniową, która podejmuje decyzje wspólnie, ale aby możliwe było sprawne funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych składających się z większej liczby właścicieli, należało w ustawie w sposób szczególnie uregulować ich działanie.

Podejmowane przez właścicieli lokali w przewidzianej prawem formie decyzje dotyczące zarządu wspólną nieruchomością mają pierwszeństwo przed regulacjami dotyczącymi zarządu nieruchomością wspólną zawartymi w ustawie o własności lokali.

Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa w każdej nieruchomości zabudowanej choćby jednym budynkiem wielolokalowym,

w której dotychczasowy właściciel całej nieruchomości sprzedał choćby jeden lokal, przy czym wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną, ale posiada zdolność do czynności prawnych i zdolność sądową. Z tego względu ma ona niejako dwojaki charakter. Z jednej strony to zbiór właścicieli lokali (co wskazano w art. 6 u.w.l.), ale jednocześnie, ze względu na szczególne rozwiązania organizacyjne, to jednostka organizacyjna działająca na podstawie przepisów szczególnych (której w 2007 r. przyznano z tego względu status tzw. osoby ustawowej).

Najemcy nie wchodzi w skład wspólnoty i są pozbawieni wpływu na jej działanie. Każdy spośród właścicieli lokali ma prawo wynajmować swoje lokale i osiągać dochód z czynszu (tak gminy i inne osoby prawne, jak i osoby fizyczne), ale jednocześnie każdy właściciel odpowiada wobec wspólnoty mieszkaniowej za swoich najemców i ich zachowanie.

Poza tym przyjęto założenie, że odrębną własność lokalu można ustanowić w każdym budynku mieszczącym co najmniej jeden samodzielny lokal, a to, czy zostanie ona ustanowiona, zależy wyłącznie od właściciela (ewentualnie od współwłaścicieli) nieruchomości. Z tego względu ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych zakazów uniemożliwiających ustanowienie takiej własności. Obecnie obowiązujące wyjątki od tej zasady wprowadzono w innych ustawach (szerzej zostały one omówione w rozdziale 1.4).

Aby umożliwić realizację nowych regulacji dotyczących własności lokali i wspólnot mieszkaniowych, należało z dniem wejścia w życie ustawy o własności lokali zrezygnować z dochodzenia zobowiązań lub roszczeń z przeszłości, wynikających z przepisów regulujących dotychczas zarządzanie nieruchomościami, w których ustanowiono odrębną własność lokali – co dotyczy miało zarówno państwa lub gmin czy też państwowych lub komunalnych jednostek organizacyjnych (np. w zakresie zobowiązań z tytułu niewykonanych remontów, które wcześniej miała wykonać gmina), jak i osób fizycznych (np. w zakresie żądania od właścicieli lokali rozliczenia różnicy między kosztami utrzymania lokalu a opłacanym czynszem lub dochodzenia przez właścicieli lokali zwrotu kwot wpłacanych corocznie na remonty, które nie zostały wykonane).

Przystąpienie do realizacji tych zasad z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali musiało spowodować w porównaniu z dotychczasowym stanem prawnym pewnego rodzaju rewolucję. Wiązała się ona głównie z tym, że:

- każdy właściciel lokalu miał od dnia 1 stycznia 1995 r. opłacać pełne koszty utrzymania i remontów swojej własności;
- gmina i Skarb Państwa oraz państwowe i komunalne osoby prawne stały się w świetle ustawy takimi samymi właścicielami lokali jak osoby fizyczne lub prywatne osoby prawne, niezależnie od tego, że często posiadały większość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- każdy właściciel lokalu otrzymał prawo (i obowiązek) uczestniczenia w zarządzie nieruchomością wspólną.

Nowa ustawa zawierała także przepisy mające na celu skorelowanie regulacji w niej zawartych z innymi ustawami.

Generalna zasada, zawarta w art. 1 ust. 2 u.w.l., wskazująca, że w zakresie nieuregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, miała ogromne znaczenie. Oznaczała bowiem osadzenie własności lokali w dotychczasowym systemie prawnym. Przesądzała także, że lokal stanowiący odrębną własność jest jednocześnie odrębną nieruchomością i – jeśli pominie się regulacje szczególne zawarte w ustawie o własności lokali – nie różni się od innych nieruchomości. Jeśli zatem jakaś kwestia dotycząca własności lokali lub z tą własnością związana nie jest uregulowana w ustawie o własności lokali, to obowiązują te wszystkie przepisy kodeksu cywilnego, które mają zastosowanie do innych nieruchomości – tak przepisy dotyczące własności i współwłasności, użytkowania wieczystego, zarządu współwłasnością, jak i przepisy dotyczące czynności cywilnoprawnych i inne.

Wprowadzając zasadę, że w zakresie nieuregulowanym w ustawie o własności lokali do własności lokali stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, ustawa ta uchyliła jednocześnie przepisy art. 136 i 137 k.c. oraz art. XIX p.w.k.c. i samodzielnie uregulowała problematykę zawartą w tych przepisach, tj. problematykę ustanawiania odrębnej własności

lokali, zakres współwłasności związanej z własnością lokalu i prawa właścicieli lokali.

Jednocześnie zmiany wprowadzone przez art. 36 u.w.l. wyłączyły lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności (i nieruchomości wspólne) z zakresu działania przepisów ustawy – Prawo lokalowe. Prawo lokalowe obowiązywało zresztą tylko do dnia 12 listopada 1994 r., tj. do czasu wejścia w życie – również już nieobowiązującej – ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 z późn. zm.), gdyż z tym dniem straciło moc – zgodnie z art. 67 pkt 1 tej ustawy.

Również zmieniana przez art. 38 u.w.l. ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości już nie obowiązuje, gdyż zastąpiona została ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.).

Artykuł 38 u.w.l. uchylił art. 21 ust. 1–6 i 10 u.g.g.w.n., które zawierały regulacje dotyczące sprzedaży lokali w domach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy oraz dotyczące przebudowy i nadbudowy takich domów. Zgodnie z regulacjami zawartymi w uchylanych ustępach:

- lokale w tych domach powinny były być sprzedawane wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu niezbędnej do racjonalnego korzystania z domu;
- części domów oraz inne urządzenia niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali stanowiły współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej domu i w takim samym stosunku należało określać ułamkową część gruntu sprzedawanego lub oddawanego we współużytkowanie wieczyste wraz z lokalem;
- o przebudowie lub nadbudowie omawianych domów, polegającej na zwiększeniu liczby lokali, decydował do czasu sprzedaży przez Skarb Państwa lub gminę wszystkich lokali w danym domu rejonowy organ rządowej administracji ogólnej lub zarząd gminy, które

też były władne w drodze decyzji administracyjnej po dokonaniu przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy zmienić udziały poszczególnych właścicieli lokali we współwłasności i we współużytkowaniu gruntu;

- decyzje te stanowiły podstawę do dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej, a w przypadku zmniejszenia na mocy tych decyzji wielkości udziału poszczególnych właścicieli lokali, właścicielom tym przysługiwało odszkodowanie ustalone według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

Rada Ministrów upoważniona była do określenia w drodze rozporządzenia, jakie domy lub lokale w domach mieszkalnych mogą być sprzedawane, pomimo że ich powierzchnia i liczba izb przekracza normy przewidziane dla tych domów i lokali w odrębnych przepisach.

Uchylenie tych przepisów było oczywistą konsekwencją innego uregulowania tych kwestii w ustawie o własności lokali.

Jednocześnie uchylone zostały przez art. 38 pkt 2 u.w.l. art. 31 ust. 1–4 u.g.g.w.n., które dotyczyły udziału właścicieli lokali w kosztach eksploatacji i remontów ich własności, a także nadano nową treść ust. 5 tego artykułu, upoważniając Radę Ministrów do wydania rozporządzenia wykonawczego regulującego (odpowiednio do unormowań wprowadzanych ustawą o własności lokali) zasady i tryb sprzedaży oraz oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy oraz do uregulowania kwestii z tym związanych, takich jak sposób zapłaty ceny sprzedaży i rozliczenia z tytułu rozwiązania umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży.

Zmiany art. 24 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.), wprowadzane przez art. 37 u.w.l., przystosowywały treść tego przepisu do nowych uregulowań prawnych dotyczących nieruchomości lokalowych, nakładając jednocześnie na Ministra Sprawiedliwości obowiązek wydania rozporządzenia określającego zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych dla lokali stanowiących odrębne nieruchomości i dla

nieruchomości, w których ustanowiono odrębną własność lokali (dla gruntu zabudowanego budynkiem wielolokalowym, w którym wydzielono własność lokalu lub lokali).

Z regulacjami tymi korespondował art. 39 u.w.l., upoważniający Ministra Sprawiedliwości do wydania kolejnych dwóch rozporządzeń dostosowujących istniejące przepisy do nowej treści praw związanych z odrębną własnością lokali – do dostosowania do rozwiązań wprowadzanych ustawą o własności lokali rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29, poz. 128 z późn. zm.) oraz do wydania rozporządzenia określającego tryb egzekucji z lokali stanowiących odrębne nieruchomości.

1.4. Ograniczenia ustanawiania odrębnej własności lokali

Zakaz ustanawiania odrębnej własności lokali został wprowadzony przez art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 255 z późn. zm.) – najpierw umieszczono go w art. 20 ust. 2, a następnie (w związku z likwidacją Krajowego Funduszu Mieszkaniowego) w art. 15e ust. 1 i 2 u.n.f.p.b. Po dwóch zmianach ustawy dokonanych w 2015 r. – z dnia 12 czerwca 2015 r. (Dz. U. poz. 1169) i z dnia 10 września 2015 r. (Dz. U. poz. 1582) – art. 15e u.n.f.p.b. zawiera tylko ust. 2 w brzmieniu: „Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wydzielone na własność”. Chodzi przy tym o finansowanie zwrotne, o którym mowa w nowym rozdziale 2a ustawy „Finansowanie zwrotne przez Bank Gospodarstwa Krajowego przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego”. Oznacza to, że obecnie nie można nie tylko zbyć, ale też ustanowić odrębnej własności lokali, które zostały wybudowane przy udziale finansowania zwrotnego wprowadzonego w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, który wprowadzono w przepisach uchwalonych w 2015 r. Wszystkie lokale wybudowane przez towarzystwa budownictwa społecznego

oraz spółdzielnie mieszkaniowe wcześniej, przed wejściem w życie ustawy zmieniającej z dnia 10 września 2015 r. (tj. przed 24 października 2015 r.), także przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub z preferencyjnych kredytów udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków własnych, mogą już być przedmiotem odrębnej własności i mogą być zbywane przez te towarzystwa i spółdzielnie mieszkaniowe zgodnie z przepisami rozdziału 4a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Należy jednak dodać, że wcześniej przepisy różnych ustaw dotyczące zakazu ustanawiania odrębnej własności (i zbywania) lokali wybudowanych przy użyciu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków KFM lub środków własnych banku nie były spójne, w wyniku czego nie było też pewne, czy można, a jeśli tak to kiedy można stosować przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego dotyczące ustanawiania odrębnej własności i zbywania lokali wybudowanych przy użyciu takich środków. Na przykład ustawa z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 201, poz. 1180) miała umożliwić zniesienie części tych zakazów (i tym samym umożliwić sprzedaż przez towarzystwa budownictwa społecznego najemcom tych mieszkań, które wybudowane zostały przy ich partycypacji w kosztach wybudowania, oraz umożliwić przekształcenie lokatorskich praw do lokali wybudowanych przy udziale kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego we własność), ale ze względu na wyjątkową wadliwość tej ustawy (sprzeczność poszczególnych jej przepisów, niejasność sformułowań i liczne wady legislacyjne) nie wiadomo, co, czy i z jakim skutkiem wprowadziła.

Tak więc zmiana wprowadzona przez art. 1 pkt 1 noweli z dnia 19 sierpnia 2011 r. nie była zharmonizowana ze zmianami wprowadzonymi przez art. 1 pkt 2 i art. 2 pkt 2 tej ustawy. Zmiana ta polega bowiem na dodaniu ust. 3 do art. 15e u.n.f.p.b. Wynikało z niego, że do lokali, o których mowa w art. 15e ust. 2 u.n.f.p.b., nie mają zastosowania przepisy art. 29a u.n.f.p.b., dotyczące partycypowania osób fizycznych

w kosztach wybudowania mieszkań przez товариство будownицтва сполечного. Nadal więc miał obowiązywać art. 15e ust. 2 u.n.f.p.b., który zabrania ustanawiania odrębnej własności wszystkich lokali, których budowa finansowana była preferencyjnym kredytem udzielonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, a także zabrania ustanawiania do takich lokali spółdzielczych praw własnościowych. A ponieważ nie zdefiniowano, czym mają być owe rządowe programy, i trudno uznać, że budowy sfinansowane kredytem ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie były realizowane w ramach rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, to stawiało to pod znakiem zapytania sens dalszych zmian wprowadzanych w art. 1 pkt 2 i art. 2 pkt 1 noweli z dnia 19 sierpnia 2011 r., które odnoszą się do ustanawiania odrębnej własności i zbywania takich mieszkań.

Ustawą zmieniającą z dnia 12 czerwca 2015 r. uchylono ponadto art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545 z późn. zm.), który zawierał podobne zakazy.

Ponadto przepisy art. 12¹ ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) (uchylony przez nowelę z dnia 19 sierpnia 2011 r.) wprowadzały kolejne ograniczenia. W ust. 1 wskazano, że statut spółdzielni może przewidywać ograniczenie możliwości przeniesienia przez spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu. Przepis ust. 2 kontynuował zakaz wprowadzony poprzednią ustawą. Stanowił on, że niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem kwot pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rzą-

dowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego. Przepis art. 12¹ ust. 2 u.s.m. uchylony został przez art. 2 pkt 2 noweli z dnia 19 sierpnia 2011 r. Jednak jego uchylenie nie zmieniało zasadniczo sytuacji w zakresie zakazu zbywania mieszkań wybudowanych przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, gdyż – jak wspomniano wcześniej – nadal obowiązywały art. 15e ust. 1 i 2 u.n.f.p.b., zabraniające ustanawiania odrębnej własności wszystkich lokali, których budowa finansowana była preferencyjnym kredytem udzielonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, przy czym ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. zmieniającą ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw zmieniono brzmienie art. 33e ust. 1 u.n.f.p.b. w ten sposób, że możliwe było ustanowienie odrębnej własności tych lokali mieszkalnych w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, które zostały wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r., ale mogły one być wyodrębnione na własność wyłącznie na zasadach określonych w rozdziale 4b u.n.f.p.b.

Niezależnie od omówionych zakazów, w budynkach wielolokalowych objętych stosowaniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązują szczególne zasady i tryb ustanawiania odrębnej własności lokali (wprowadzone tą ustawą). Zostały one szerzej omówione w rozdziałach 4.1.4 oraz 4.1.5.

1.5. Przygotowanie do wejścia w życie ustawy

Art. 40.

1. Państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne, sprawujące na podstawie przepisów dotychczasowych zarząd nieruchomościami wspólnymi, są obowiązane zapewnić dla każdej z zarządzanych nieruchomości wspólnych ewidencję umożliwiającą najpóźniej od dnia

1 października 1994 r. ustalenie kosztów i przychodów dla każdej wspólnej nieruchomości oraz powiadomić współwłaścicieli, nie później niż do dnia 30 listopada 1994 r., o zmianach, jakie wprowadza niniejsza ustawa co do sposobu zarządzania nieruchomością wspólną oraz co do ponoszenia jego kosztów.

2. Do czasu uregulowania tych spraw przez właścicieli do zarządu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej ustawy dotyczące zarządu zleconego przez właścicieli osobie fizycznej lub prawnej.

Art. 41.

Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1995 r., z wyjątkiem przepisu art. 40 ust. 1, który wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Przewidując, że zarówno właściciele lokali, jak i osoby związane z zarządzaniem budynkami mieszkalnymi mogą mieć problemy związane z brakiem wiedzy o uregulowaniach wprowadzanych przez ustawę o własności lokali, ustawodawca umieścił tam przepis art. 40 ust. 1, który wchodził w życie odpowiednio wcześniej, bo z dniem ogłoszenia ustawy (był to 27 lipca 1994 r.), ponieważ jego zadaniem było odpowiednie przygotowanie wejścia całej ustawy w życie.

Zobowiązywał on dotychczasowych zarządców nieruchomości, takich jak państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne (zarządzające w roku 1994 większością nieruchomości wspólnych), m.in. do powiadomienia właścicieli lokali na piśmie o zmianach, które wprowadza nowa ustawa i które będą obowiązywały od dnia 1 stycznia 1995 r. Zadanie to, zgodnie z treścią omawianego przepisu, powinno być wykonane do dnia 30 listopada 1994 r.

Z badań przeprowadzanych w latach 1994–1996 w 128 gminach wynika jednak, że okres przygotowawczy do wejścia w życie przepisów ustawy przypadający pomiędzy jej opublikowaniem a dniem 1 stycznia 1995 r., który powinien zostać wykorzystany na zapoznanie się osób zainteresowanych z ustawą, przeprowadzenie zmian organizacyjnych w gminach i jednostkach komunalnych zarządzających nieruchomości-

ciaми wspólnymi oraz na mobilizację właścicieli mieszkań do ponoszenia zwiększonych obciążeń, został wykorzystany źle.

Reakcja organów gmin na nową sytuację prawną była najczęściej spóźniona. Wpływ nowej ustawy widoczny był przede wszystkim w projektach budżetów gmin na 1995 r., natomiast wszyscy pytani przedstawiciele organów gmin stwierdzili, że ukazanie się ustawy o własności lokali nie miało żadnego wpływu ani na tok oraz harmonogram prac programowych i organizacyjnych, ani na zaplanowany sposób i termin dokonywania przekształceń własnościowych. Często wyrażano też opinię, że ustawa przeszkodziła w realizacji gminnych planów sprzedaży, gdyż zniechęciła najemców do zakupu. Badani przedstawiciele jednostek organizacyjnych administrujących zasobami mieszkalnymi gmin stwierdzali też najczęściej, że przed dniem 1 stycznia 1995 r. nie zauważyli żadnych oznak zmiany polityki gminy spowodowanej ustawą o własności lokali, a jeśli zauważyli jakieś zmiany, to wiązały się one raczej z wejściem w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Komunalne jednostki organizacyjne dotychczas zarządzające budynkami, w których ustanowiono odrębną własność lokali, źle wywiązały się z obowiązków, jakie nałożył na nie art. 40 ust. 1 u.w.l.

Powiadomienie współwłaścicieli o zmianach wprowadzonych ustawą w 52% badanych gmin jednostki te wykonały po terminie, a w 37% gmin powiązały tę czynność z zawiadomieniem o konieczności wpłacania od nowego roku zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w określonej, wyższej niż dotychczasowy czynsz, wysokości. Ponieważ pisma od dotychczasowych zarządców były dla około 91% badanych właścicieli lokali (osób fizycznych) pierwszą wiadomością o ustawie o własności lokali, ich znaczenie dla sprawnego jej wdrażania było ogromne. Tymczasem większość (78,5%) badanych osób fizycznych stwierdziła, że otrzymane przez nich pisma sporządzono w taki sposób, iż – poza tym, że od stycznia trzeba będzie więcej płacić za mieszkanie – nic albo niewiele więcej z ich treści nie dało się zrozumieć. Analiza treści zebranych zawiadomień wskazuje natomiast, że nie tylko zdecydowana

większość z nich napisana była urzędniczym, niekiedy mało zrozumiałym językiem, ale też często brak tam było podstawowych informacji o ustawie, o które mogło chodzić ustawodawcy. Najczęściej nie było żadnych informacji dotyczących zarządu nieruchomością, a informacja o wejściu w życie ustawy o własności lokali powiązana była z informacją o konieczności uiszczania przez właścicieli lokali większych opłat (nie zawsze nawet nazwanych kosztami zarządu wspólną nieruchomością). Niektóre pisma robiły wrażenie, jakby napisano je nie po to, aby o czymkolwiek poinformować, ale po to, aby obwieścić podwyżkę opłat, używając ustawy jako tarczy kierującej ewentualne pretensje w stronę ustawodawcy, a nie zarządcy.

Niezależnie od tego, że w nowym stanie prawnym właściciele lokali mieli być zobowiązani do pokrywania pełnych kosztów utrzymania swojej własności (co oznaczało także brak obowiązku pokrywania kosztów utrzymania własności cudzej), należało umożliwić dokładne określenie wysokości kosztów, jakie pokrywać miał każdy z właścicieli lokali. Wymagało to najpierw umożliwienia określenia kosztów utrzymania każdej nieruchomości, w której ustanowiono odrębną własność lokali. Aby to umożliwić, trzeba było przygotować odpowiednie metody księgowania i rozliczania kosztów – odrębnie dla każdej nieruchomości. Dotychczas nie miało to miejsca, gdyż nie było ani obowiązku, ani – zdaniem dotychczasowych zarządców – potrzeby innego niż zbiorcze rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości zarządzanych przez jedną jednostkę organizacyjną. Dlatego art. 40 ust. 1 u.w.l. zobowiązywał państwowe i komunalne jednostki organizacyjne sprawujące na podstawie przepisów dotychczasowych zarząd nieruchomościami wspólnymi również do zapewnienia dla każdej z zarządzanych nieruchomości wspólnej ewidencji umożliwiającej najpóźniej od dnia 1 października 1994 r. ustalenie kosztów i przychodów dla każdej nieruchomości.

Również i to zadanie zostało wykonane źle. W 66% badanych gmin nie dotrzymano terminu założenia odrębnych dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencji przychodów i kosztów, a w większości spośród badanych 128 gmin (89,4%) założono odrębną ewidencję kosztów

w sposób nieprawidłowy, zarówno z powodu niewiedzy lub niechęci, jak i dlatego, że instrumentarium księgowe jednostek komunalnych nie było do tego odpowiednio przystosowane. Do nowo założonych odrębnych ewidencji kosztów dla każdej nieruchomości wspólnej odniesiono najczęściej tylko część kosztów, gdyż pozostałych nie dało się podzielić pomiędzy poszczególne nieruchomości. W rezultacie na początku 1995 r. większość komunalnych zarządców odnosiła do poszczególnych nieruchomości wspólnych uśrednione dla wielu nieruchomości kwoty kosztów, niewiele mające wspólnego z rzeczywistymi kosztami zarządu każdej z tych nieruchomości osobno. W ten sposób osiągnięto efekt sprzeczny z intencją ustawodawcy, udowadniając, że fikcją jest, iż od dnia wejścia w życie ustawy każdy właściciel lokalu będzie płacił za swoją własność. Stało się to następnie źródłem wielu problemów praktycznych i prawnych.

Ostatecznie w dniu wejścia w życie ustawy o własności lokali można było obserwować powszechny brak wiedzy o tym, jaka jest treść prawa własności oraz jakie prawa i obowiązki wiążą się z własnością nieruchomości, w tym z własnością lokalu. W odczuciu części właścicieli lokali nadrzędna w stosunku do prawa własności mogła być wola władz, które wyposażone były w możliwość wywłaszczania według swej woli. Tylko 41,2% pytanym właścicieli lokali twierdziło, że zna prawa i obowiązki właściciela (choć twierdzenia te można uznać za nie w pełni wiarygodne), a tylko 38% uważało, że władze nie mają prawa (lub faktycznie nie mogą) ich praw własności naruszać. Około 35% pytanym o to pracowników samorządowych i przedstawicieli zarządców nieruchomości uważało natomiast, że gmina ma prawo, a nawet powinna w określonych sytuacjach ingerować w prawo własności osób, które zakupiły lokale od gminy, i w stosunki panujące wewnątrz wspólnot mieszkaniowych.

Złe wykorzystanie okresu przygotowawczego, negatywne skutki braku wiedzy o regulacjach prawnych, przyzwyczajenie do modelu funkcjonowania mieszkalnictwa sprzed wejścia w życie ustawy o własności lokali, nieumiejętność przystosowania się do nowych warunków, a nawet niezdolność do wyobrażenia sobie innych rozwiązań niż stosowane

dotychczas, spowodowały wysuwanie (tak przez właścicieli lokali lub przedstawicieli jednostek zarządzających zasobami mieszkaniowymi, jak i przez inne osoby) żądań zmiany ustawy w taki sposób, aby upodobnić ją do przepisów funkcjonujących przed jej wejściem w życie, albo też żądań uregulowania przez prawo absolutnie wszystkich kwestii związanych z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych. Wiele osób nie potrafiło bowiem działać w sytuacji, w której współwłaściciele sami mają decydować o sprawach związanych ze współwłasnością.

Postulaty tego typu lub komentarze świadczące o tym, że brak dokładnych regulacji osoby badane uważają za dotkliwe, zgłaszane były zarówno przez osoby fizyczne (57,8% badanych osób), jak i przez przedstawicieli organów gmin (32%) i przez przedstawicieli zarządców nieruchomości (66% pytanym osób). Oprócz tego wprowadzenia szczegółowych regulacji mogli żądać przedstawiciele organizacji reprezentujących właścicieli mieszkań i właścicieli nieruchomości.

Te i inne problemy o podłożu mentalnościowym często odbierane były przez osoby ankietowane jako ważne problemy prawne, co sprzyjało utrzymywaniu się przekonania o wadliwości ustawy o własności lokali i konieczności szybkiej ingerencji ustawodawcy, mającej na celu poprawienie nieudanych przepisów. Tymczasem do ich usunięcia konieczne było przede wszystkim nabycie przez właścicieli lokali odpowiedniej wiedzy oraz umiejętności samodzielnego działania i podejmowania decyzji.

Przekonaniu o wadliwości ustawy mogło towarzyszyć rozpowszechnianie tezy, że bez aktów wykonawczych ustawy o własności lokali nie da się realizować, w związku z czym należy poczekać, aż one się ukażą. Teza ta nie miała żadnych podstaw. Ustawa bowiem nie zawierała i nie zawiera żadnej delegacji do wydania rozporządzeń wykonawczych.

Niezależnie od tego regulacje ustawy o własności lokali okazały się w praktyce dość trwałe, czego dowodem mogą być stosunkowo rzadkie ich zmiany, z których żadna nie naruszała zasadniczo modelu wprowadzonego pierwotnie.

1.6. Zmiany ustawy o własności lokali

Pierwsze lata funkcjonowania ustawy obfitowały w liczne krytyki jej przepisów i żądania jej modyfikacji. Jednak pierwsza zmiana ustawy dokonana ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 106, poz. 682 z późn. zm.) miała dość wąski zakres, spowodowany zapewne zbyt krótkim okresem obserwacji funkcjonowania jej przepisów.

Bardziej znaczącej nowelizacji dokonano ustawą z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającą ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 29, poz. 355), którą sformułowano na podstawie analizy problemów dostrzeżonych w czasie prawie 5 lat obowiązywania ustawy. Nowelizacja ta usuwała część trudności w zrozumieniu terminologii ustawy, precyzowała zakres obowiązków zarządu lub zarządcy, normowała kwestie odtwarzania dokumentacji technicznej budynków, dawała możliwości tworzenia działek budowlanych wokół przynajmniej części budynków wspólnot stojących na niefunkcjonalnych działkach, wzmacniała ochronę mniejszościowych właścicieli przed dominacją właściciela większościowego, uwalniała wspólnoty od obowiązku prowadzenia ksiąg rachunkowych i wprowadzała regulacje mające ułatwić zmiany udziałów w tych nieruchomościach wspólnych, gdzie ich suma była większa lub mniejsza od 1, a także regulacje ułatwiające podejmowanie w takich nieruchomościach uchwał przez właścicieli lokali.

Drobne zmiany zostały też wprowadzone ustawą z dnia 21 stycznia 2000 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej (Dz. U. Nr 12, poz. 136 z późn. zm.) i dotyczyły zmieniających się kompetencji jednostek samorządu terytorialnego i państwa. Ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 z późn. zm.) dodano natomiast art. 3a oraz zmieniono brzmienie art. 5 ustawy, dostosowując przepisy o podziale nieruchomości wspólnoty do nowego brzmienia definicji działki budowlanej.

Kolejne zmiany w ustawie o własności lokali wprowadzono ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. poz. 1168), która weszła w życie 28 sierpnia 2015 r. Zmiany wprowadzone tą ustawą dotyczą pozycji współwłaścicieli lokalu stanowiącego odrębną własność i chociaż bezpośrednią przyczyną wprowadzenia tych zmian była sytuacja współwłaścicieli wielostanowiskowych garaży, to jednak objęły one współwłaścicieli wszystkich lokali (także lokali mieszkalnych i o innych funkcjach). Zrywają z zasadą, że współwłaściciele lokalu stanowiącego odrębną własność występują jako właściciel tego lokalu łącznie, a to, jak będą oni reprezentować przysługujące im wspólnie prawo własności lokalu, zależy od tego, w jaki sposób korzystać będą z przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności. Po zmianach nabywają bowiem bezpośredni udział we własności wspólnej (stanowiący część udziału przypadającego na dany lokal) i mają być traktowani jak inni właściciele lokali ze wszystkimi tego konsekwencjami wynikającymi z innych przepisów ustawy o własności lokali. Dotyczy to jednak wyłącznie współwłaścicieli mających ułamkowe udziały w prawie własności lokalu.

ROZDZIAŁ 2

Lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności i nieruchomość wspólna

2.1. Lokal

2.1.1. Definicja i podstawowe cechy lokalu w świetle ustawy o własności lokali, pomieszczenia pomocnicze i przynależne

Art. 2.

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

rym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.

(...)

Artykuł 2 u.w.l. koresponduje ściśle z art. 1 u.w.l., zapowiadającym uregulowanie kwestii ustanawiania odrębnej własności wszelkich lokali. Wprowadzając definicję lokalu, art. 2 u.w.l. określa jednocześnie wymogi, jakie musi spełniać lokal, aby mógł być przedmiotem odrębnej własności. Przesądza także o innych kwestiach dotyczących własności lokali.

Artykuł 2 ust. 1 u.w.l. przesądza, że przedmiotami odrębnej własności mogą być zarówno lokale mieszkalne, jak i użytkowe, a więc o tym, że możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali nie zależy od ich funkcji, a ustawa reguluje kwestie związane z wszystkimi lokalami – zarówno mieszkalnymi, jak i użytkowymi.

Treść omawianego przepisu, który mówi, że lokale „mogą stanowić odrębne nieruchomości”, prowadzi (na gruncie polskich regulacji prawnych) do powiązania (w art. 3 ust. 1 i 2 oraz w art. 4 ust. 3 u.w.l.) samego lokalu, który stanowić ma odrębną własność, z własnością lub użytkowaniem wieczystym gruntu, na którym stoi budynek mieszczący ten lokal.

Przepis art. 2 ust. 1 u.w.l., używając pojęcia samodzielnego lokalu mieszkalnego, wskazuje jednocześnie, że o możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu decyduje jego określona cecha – samodzielność. Zatem nie jest dopuszczalne ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż części lokalu, izby, pomieszczenia, jeśli nie mają one cech samodzielnego lokalu i w związku z tym nie mogą stać się odrębnymi nieruchomościami lokalowymi.

Podstawowym atrybutem samodzielności jest – zgodnie z ww. przepisem – wydzielenie trwałymi ścianami w obrębie budynku. Do tej kwestii odniósł się m.in. WSA w Gdańsku, który w wyroku z dnia 11 grudnia 2008 r., III SA/Gd 213/08, LEX nr 477247, orzekł, iż:

„1. 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. drugie u.w.l. 2. O samodzielności określonego lokalu decyduje bowiem wyłącznie kryterium normatywne, tj. spełnienie przez niego warunków określonych przez ustawodawcę w dyspozycji art. 2 ust. 2 u.w.l. Nie można zatem uznać za lokal samodzielny w rozumieniu przywołanego przepisu lokalu, który *de facto* nie posiada jednej trwałej ściany. 3. Nie można uznać za lokal samodzielny lokalu oznaczonego w operacie inwentaryzacyjnym jako (hipermarket). Zgoła odmienny charakter mogą mieć lokale tworzące galerię handlową, które w świetle znajdujących się w aktach dowodów są odgródzone, w tym od strony ciągu komunikacyjnego, za pomocą krat rolowanych, szklanych tafli bądź też zwykłych ścian”.

Inne atrybuty samodzielności lokali nie zostały w ustawie o własności lokali bliżej opisane, jednak przyjmuje się, że charakteryzuje się ona tym, iż właściciel i inne osoby korzystające z lokalu mają do niego swobodny dostęp, a także tym, że korzystanie z lokalu zgodnie z jego funkcją nie wymaga korzystania z innych lokali (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 26 września 2007 r., II SA/Wa 1069/07, LEX nr 383803), choć może wymagać korzystania z urządzeń lub pomieszczeń dostępnych także innym osobom (także wszystkim właścicielom lokali), w tym z pomieszczeń i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Kwestii tej dotyczy np. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 10 czerwca 2010 r., III SA/Gd 142/10, LEX nr 643861, w którym czytamy, że „za samodzielny lokal mieszkalny nie można uznać lokalu, którego użytkownicy nie mają dostępu do urządzeń sanitarnych, chyba że ogólnodostępne urządzenia sanitarne znajdują się w obrębie nieruchomości wspólnej”.

Jeśli jednak częścią powierzchni lokalu (np. pomieszczeniem pomocniczym) jest wspólny korytarz, który służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców lokalu sąsiedniego, to nie zostały spełnione przesłanki samodzielności lokalu mieszkalnego (por. wyrok WSA w Szczecinie z dnia 30 stycznia 2008 r., II SA/Sz 959/07, LEX nr 466026).

W świetle wyroku WSA w Bydgoszczy z dnia 30 stycznia 2008 r., II SA/Bd 935/07, LEX nr 357503, jeśli kuchnia oddzielona jest od jedynej izby – pokoju wspólną klatką schodową, to o ile można byłoby dopuszczać w kontekście orzekania o samodzielności lokalu mieszkalnego taką rozdzielność w stosunku do pomieszczeń pomocniczych, jak np. łazienka i w.c., o tyle całkowicie nieuprawnione jest rozciąganie takiej interpretacji na kuchnię jako jedną z odrębnych izb wchodzących w skład lokalu mieszkalnego.

Wyodrębnienie własności części lokalu byłoby podziałem lokalu i byłoby dopuszczalne tylko wówczas, gdy dopuszczalny jest taki podział (czyli gdy każda z części spełni wymóg samodzielności).

Nie jest też dopuszczalne przeniesienie udziału we własności lokalu niewyodrębnionego stanowiącego część składową nieruchomości. Byłoby to bowiem równoznaczne z ustanowieniem współwłasności części składowej, z jednoczesnym pozostawieniem pozostałej części rzeczy głównej wyłączną własnością jednego ze współwłaścicieli. Część składowa nieruchomości nie może być, zgodnie z art. 47 § 1 k.c., odrębnym przedmiotem praw rzeczowych, a więc nie może być przedmiotem odrębnej własności udział w lokalu niebędącym odrębną nieruchomością.

W następstwie wyodrębniania własności poszczególnych lokali w danej nieruchomości powstaje tyle odrębnych nieruchomości lokalowych, dla ilu lokali ustanowiona została odrębna własność (a więc także dla każdej z takich nieruchomości lokalowych prowadzona jest odrębna księga wieczysta w wydziale ksiąg wieczystych sądu rejonowego).

Należy też zwrócić uwagę, że art. 2 u.w.l. nie zawiera oprócz wymogu samodzielności żadnych innych ograniczeń uniemożliwiających ustanowienie odrębnej własności lokali, np. ograniczeń dotyczących osób właścicieli, wielkości budynków lub liczby lokali w tych budynkach, ani też ograniczeń wynikających z faktu zabudowania danej działki gruntu jednym lub wieloma budynkami.

Ustanawianie odrębnej własności lokali może więc następować zarówno w nieruchomościach zabudowanych jednym budynkiem, jak i w nieruchomościach zabudowanych więcej niż jednym budynkiem, przy czym można ustanowić odrębną własność lokali zarówno w budynkach stojących na gruncie stanowiącym własność właścicieli tych budynków, jak i w budynkach stojących na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (co zostało stwierdzone w art. 4 ust. 3 u.w.l.).

Odrębna własność lokalu (zarówno mieszkalnego, jak i użytkowego) ustanowiona może zostać zarówno na rzecz osoby lub osób fizycznych, jak też na rzecz osoby prawnej. Co do właścicieli nie istnieją w ustawie o własności lokali żadne ograniczenia. Z innych ustaw może natomiast wynikać obowiązek zbycia określonego lokalu określonemu właścicielowi lub prawo określonych osób do nabycia lokalu. Na przykład art. 34 u.g.n. przyznaje prawo pierwszeństwa w zakupie lokali mieszkalnych zajętych przez najemców mających umowy na czas nieoznaczony, a stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego tym najemcom lub wskazanym przez nich osobom bliskim stale z nimi zamieszkującym.

Poza tym istnieją ograniczenia w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, dotyczące także lokali stanowiących odrębną własność. Na cudzoziemców nałożono bowiem obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie przez cudzoziemca nieruchomości lokalowej, przy czym okolicznością decydującą o istnieniu tego obowiązku jest cel nabycia nieruchomości przez cudzoziemca – por. wyrok SN z dnia 5 lutego 2014 r., V CSK 129/13, LEX nr 1459168. Wskazano w nim, że: „Wyrażony w art. 1 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców obowiązek uzyskania zezwolenia

na nabycie wymienionych w ust. 4 art. 1 praw rzeczowych do nieruchomości, doznaje w przepisach ustawy kolejno ograniczeń tak podmiotowych, jak i przedmiotowych. W art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawodawca wprost postanowił, że zezwolenia nie wymaga nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu u.w.l. Zawarte więc w art. 1 ust. 5 zdanie drugie wyłączenie ściśle koresponduje z uregulowaniem z art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy. Odczytywanie treści tego przepisu w powiązaniu z brzmieniem art. 1 ust. 1 zdanie pierwsze i definicjami ujętymi w ust. 4 i ust. 5 wskazuje, że zezwolenia nie wymaga nabycie przez cudzoziemca własności nieruchomości lokalowej. 2. Obowiązek uzyskania zezwolenia na «nabycie drugiego domu» dotyczył wyłącznie cudzoziemców będących obywatelami państw stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, jeśli nie zachodziła żadna z sytuacji określonych w art. 8 ust. 2a pkt 2 ustawy z 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców i był ograniczony terminem lat 5 liczonym od przystąpienia Polski do Unii Europejskiej (art. 8 ust. 2 pkt 2). Natomiast w sytuacji, gdy nabyta nieruchomość miała stanowić stałe miejsce zamieszkania dla takiego cudzoziemca, art. 8 ust. 2 (*ab initio*) przewidywał wyjątek od zasady z art. 1 ust. 1 zdanie pierwsze – obowiązek uzyskania zezwolenia nie istniał. Decydował zatem cel, dla którego cudzoziemiec nabywał nieruchomość. Cel ten nie mógł jednak pozostawać wyłącznie w sferze zamiaru ograniczonego do sfery przeżyć psychicznych, ale biorąc pod uwagę, że organy państwa kontrolowały legalność nabycia, wola uczynienia z nabytej nieruchomości stałego miejsca zamieszkania musiała zostać zamanifestowana na zewnątrz, w sposób wskazujący na zamiar rzeczywisty i czytelny nie tylko dla najbliższych, ale i dla organów kontrolnych”.

Należy zwrócić uwagę, że właścicielem lokali może być także (jak każda osoba prawna) spółdzielnia mieszkaniowa. Po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia mieszkaniowa może się jako właściciel lokali znaleźć w dwóch sytuacjach. Pierwsza wystąpi, gdy spółdzielnia przeniesie własność lokali na członków lub inne uprawnione osoby zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – wówczas nie będą stoso-

wane przepisy ustawy o własności lokali dotyczące zarządu nieruchomością wspólną i nie powstanie normalnie funkcjonująca wspólnota mieszkaniowa (przynajmniej do czasu, kiedy większość właścicieli lokali w danej nieruchomości nie zdecyduje inaczej i nie podejmie na podstawie art. 24¹ u.s.m. uchwały, że w odniesieniu do ich nieruchomości obowiązywać będą, także w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, przepisy ustawy o własności lokali). Druga natomiast powinna wystąpić, gdy spółdzielnia nabędzie własność części lokali w budynku, w którym pozostałe lokale lub ich część nigdy nie były własnością spółdzielni. W tym drugim przypadku spółdzielnia powinna być jako właściciel lokali zobowiązana stosować przepisy ustawy o własności lokali i inne dotyczące wszystkich innych właścicieli lokali. Orzecznictwo Sądu Najwyższego idzie jednak w innym kierunku. Do art. 27 ust. 2 u.s.m. odnosi się bowiem uchwała SN z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08, LEX nr 465362, w której stwierdzono: „W przypadku wygaśnięcia stosunku prawnego powstałego na podstawie umowy powierzającej zarząd nieruchomością wspólną, stanowiącą współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, osobie fizycznej lub prawnej, do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się art. 27 ust. 2 ustawy (...) o spółdzielniach mieszkaniowych (...)”. Opisana tu sytuacja może dotyczyć przypadków, gdy najpierw funkcjonowała zwykła wspólnota mieszkaniowa, w której spółdzielnia mieszkaniowa była jednym z właścicieli lokali i gdzie kwestie zarządu nieruchomością wspólną rozwiązane były zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali (właściciele lokali powierzyli zarząd tą nieruchomością w oparciu o art. 18 ust. 1 u.w.l.), ale umowa o powierzeniu zarządu tą nieruchomością wygasła. Sąd Najwyższy uznał, że w takim przypadku na spółdzielni mieszkaniowej spoczywa obowiązek zarządzania nieruchomością wspólną w oparciu o art. 27 ust. 2 u.s.m. – tak jakby właściciele lokali powierzyli jej zarząd nieruchomością wspólną (nie ma przy tym znaczenia, czy zarządzającą nieruchomością wspólną była wcześniej spółdzielnia mieszkaniowa, czy ktoś inny). Konkluzja taka wydaje się zbyt rozszerzająco трактовать art. 27 ust. 2 u.s.m. w porównaniu z intencją ustawy (chodziło o rozwiązanie kwestii zarządzania nieruchomościami wspólnymi, które powstały w wyniku stosowania przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Orzecznictwo Sądu Najwyższego opiera się jednak na brzmieniu art. 27 ust. 2 u.s.m., z którego wynika, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi spółdzielnię (wszelkimi, obojętnie kiedy ta współwłasność powstała) sprawuje spółdzielnia, toteż w uchwale SN z dnia 9 lutego 2012 r., III CZP 89/11, LEX nr 1247025, stwierdzono, że spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje na podstawie art. 27 ust. 1 u.s.m. (powinno być raczej – na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m.) zarząd także tymi nieruchomościami stanowiącymi jej współwłasność, w których własność lokalu została wyodrębniona przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zarząd nieruchomością wspólną podlegał do tego czasu przepisom ustawy o własności lokali.

Jak wskazano w uzasadnieniu do tej uchwały, z regulacji art. 27 u.s.m. „wynika jednoznacznie, że jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, to choćby pozostali współwłaściciele, a więc właściciele wyodrębnionych lokali nie byli członkami spółdzielni – zarząd nieruchomością wspólną sprawuje spółdzielnia z mocy prawa i nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną ani o zebraniu właścicieli. Możliwe jest jedynie, zgodnie z art. 24¹ u.s.m., podjęcie przez większość właścicieli w budynku uchwały o poddaniu kwestii zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy o własności lokali. Jeżeli taka uchwała nie została podjęta, zarząd sprawuje spółdzielnia według zasad art. 27 aż do chwili, gdy w budynku zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali co, zgodnie z art. 26 u.s.m., skutkuje z mocy prawa stosowaniem przepisów ustawy o własności lokali, w tym o wspólnotie mieszkaniowej i zarządzie. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 listopada 2008 r., sygn. III CZP 100/08 (OSNC 2009, nr 10, poz. 140), a Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2010 r., sygn. SK 19/09 (OTK-A Zb. Urz. 2010, nr 8, poz. 83) rozwiązanie przyjęte w powyższych przepisach wyraźnie wskazuje na preferowanie przez ustawodawcę zarządu spółdzielni mieszkaniowej we wszystkich sytuacjach, gdy jest ona współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Ma ono na celu przede wszystkim ochronę interesów członków spółdzielni dysponujących spółdzielczymi prawami do lokali mieszkalnych oraz zapewnienie – do czasu wyodrębnienia ostatnie-

go lokalu – sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną, z reguły znacznych rozmiarów, do czego spółdzielnia ze swoją strukturą organizacyjną jest lepiej przygotowana niż wspólnota mieszkaniowa. Jak wskazał Sąd Najwyższy w powołanej uchwale, przepisy art. 27 u.s.m. zmierzają do ujednolicenia zarządu nieruchomościami stanowiącymi współwłasność spółdzielni i zbudowania konstrukcji szczelnego systemu zarządzania takimi nieruchomościami oraz ciągłości wykonywania zarządu przez spółdzielnię”. Stwierdzono też, że ustawodawca, wprowadzając art. 27 u.s.m., musiał zdawać sobie sprawę, że w budynkach przekazanych spółdzielniom mieszkaniowym na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1381) wyodrębniono wcześniej własność części lokali (więc funkcjonują tam wspólnoty mieszkaniowe z udziałem spółdzielni mieszkaniowych stosujące do zarządu nieruchomością wspólną przepisy ustawy o własności lokali), a mimo to nie wprowadził żadnych przepisów przejściowych. Wobec tego przepisy art. 27 u.s.m. są nie tylko przepisami późniejszymi, ale też przepisami szczególnymi w stosunku do przepisów ustawy o własności lokali, więc uchylają stosowanie przepisów ustawy o własności lokali w sytuacji, gdy nieruchomość wspólna stanowi własność spółdzielni mieszkaniowej. Taki stan rzeczy (odbierający pozostałym właścicielom lokali możliwość korzystania z przewidzianych tą ustawą praw, z których korzystali dotychczas) trwać ma, dopóki nie nastąpi sytuacja przewidziana w art. 26 ust. 1 u.s.m. lub sytuacja przewidziana w art. 24¹ u.s.m.

Fakt ustanowienia na rzecz członków spółdzielni lub osób niebędących członkami w lokalach stanowiących własność spółdzielni spółdzielczych praw do lokali (tak lokatorskich, jak i własnościowych) jest w tym przypadku obojętny w stosunku do uprawnień spółdzielni mieszkaniowej jako właściciela lokali. W stosunkach z innymi właścicielami lokali w danej nieruchomości (i w działalności wewnątrz wspólnoty mieszkaniowej) spółdzielnia mieszkaniowa będzie więc stosować przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące zarządu nieruchomością wspólną oraz przepisy ustawy o własności lokali, a w stosunkach pomiędzy spółdzielnią a członkami zamieszkującymi lokale stanowią-

ce własność spółdzielni, położone w nieruchomości, w której ustanowiono odrębną własność lokali, spółdzielnia będzie stosować przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prawa spółdzielczego. Stosunki między spółdzielnią a osobami, na rzecz których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali, nie będą w omawianym przypadku dotyczyły (ani interesowały) właścicieli innych lokali w tej nieruchomości. Spółdzielnia jako właściciel lokali będzie jednak ponosiła względem pozostałych właścicieli lokali (należących do danej wspólnoty mieszkaniowej, niezależnie od tego, czy w kwestiach zarządu nieruchomością wspólną stosuje się w pełni przepisy ustawy o własności lokali, czy nie) konsekwencje nieodpowiedniego zachowania tych osób, podobnie jak każdy z właścicieli lokali ponosi konsekwencje nieodpowiedniego zachowania najemców swoich lokali.

W ramach takich konsekwencji (o czym będzie mowa w dalszych rozdziałach) może zostać orzeczona przez sąd przymusowa sprzedaż lokalu stanowiącego własność spółdzielni, a obciążonego spółdzielczym (lokatorskim lub własnościowym) prawem do lokalu. Konsekwencje takiej sprzedaży dla osób, którym prawa takie przysługują, nie są wprost określone w przepisach i w związku z tym nie jest jasne, czy wraz ze sprzedażą lokalu innej osobie wygasną ich spółdzielcze prawa do lokali (w takim przypadku nie jest też jasne, czy lub jakie roszczenia finansowe zachowaliby oni względem spółdzielni), czy też w jakiś sposób należałoby stosować zasady przyjęte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a przewidujące, że lokal, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo własnościowe, może być zbyty przez spółdzielnię tylko na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu, czy może należy w tym przypadku stosować przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące losów spółdzielczych praw do lokalu w chwili wykreślenia spółdzielni z rejestru z powodu jej likwidacji lub upadłości.

Ustawa o własności lokali nie wprowadza (ani w art. 2, ani w pozostałych) ograniczeń uniemożliwiających kilku osobom posiadanie jednego lokalu stanowiącego odrębną własność, jednak obowiązują obecnie przepisy kształtujące uprawnienia współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych (zostały one szerzej opisane w rozdziale 5.3).

Nie ma żadnych ograniczeń co do liczby lokali mogących należeć do jednej osoby. Dowolna osoba fizyczna lub prawna może więc posiadać dowolną liczbę samodzielnych lokali – zarówno stanowiących przedmiot odrębnej własności, jak i niestanowiących go (wyodrębnionych i niewyodrębnionych).

Jednak samodzielny lokal, mimo że może być współwłasnością kilku osób, nie może zostać podzielony na mniejsze części niespełniające wymogu samodzielności, a więc niemogące być odrębnymi samodzielnymi lokalami. Części te nie mogą więc stać się odrębną własnością – ani żadnego ze współwłaścicieli tego lokalu, ani innej osoby. Nie jest też możliwe nabycie własności takich części ani w drodze umowy, ani w drodze zasiedzenia, ani w inny sposób (por. uchwała SN z dnia 15 marca 1989 r., III CZP 14/89, OSNCP 1990, nr 2, poz. 27: „Nie jest dopuszczalne zasiedzenie jednego z kilku pokoi wchodzących w skład lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności”).

Zmiany własności, w tym także przez zasiedzenie, możliwe są jedynie w odniesieniu do całego lokalu, a więc także (razem z lokalem) w odniesieniu do udziału w nieruchomości wspólnej, który związany jest z własnością samodzielnego lokalu. Zasiedzenie możliwe jest jednak pod warunkiem, że lokal jest odrębną nieruchomością w rozumieniu art. 46 k.c. (czyli nie można zasiedzieć lokali niewyodrębnionych, nawet samodzielnych). Jeżeli zaś lokale stanowią część składową gruntu, mogą być przedmiotem posiadania w zakresie innego prawa, np. najmu czy użyczenia (por. postanowienie SN z dnia 9 grudnia 2010 r., III CSK 66/10, LEX nr 750003).

Poza tym, zgodnie z uchwałą SN z dnia 28 czerwca 2006 r., III CZP 35/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 51, wszczęcie postępowania o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości przez samoistnego posiadacza udziału nie przerywa biegu zasiedzenia przez pozostałych posiadaczy samoistnych, którzy później niż wnioskodawca nabyli posiadanie innych udziałów w tej nieruchomości.

Brak także jakichkolwiek ograniczeń i wymogów dotyczących powierzchni samodzielnych lokali, z tym że jeśli nieruchomością lokalową może być tylko lokal mieszkalny lub użytkowy, który spełnia wymóg samodzielności, to oczywiste jest, że zbyt mała powierzchnia uniemożliwi spełnienie tego wymogu.

Lokal stanowiący odrębną własność może być przedmiotem różnych praw, w tym ograniczonych praw rzeczowych. Można więc na nim ustanawiać obciążenia. A skoro lokal taki jest odrębną nieruchomością, to można na nim ustanawiać obciążenia takie jak na innych nieruchomościach. Kwestią tą (m.in. w odniesieniu do służebności) zajmował się Sąd Najwyższy, który w postanowieniu z dnia 13 kwietnia 1999 r., II KKN 259/98, LEX nr 359429, stwierdził, iż właściciel nieruchomości szczególnie, stanowiącej wyodrębniony prawnie lokal, może, co do zasady, na podstawie art. 285 § 1 k.c. domagać się ustanowienia służebności gruntowej obciążającej inną nieruchomość tego samego rodzaju. Jednakże w omawianym przypadku dla ustanowienia służebności gruntowej nie jest wystarczające odwołanie się do zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej – kryterium wynikającego wprost z art. 285 § 2 k.c. – bo o tym, kiedy cudzą nieruchomość można obciążyć, decydują także dalsze przepisy tego samego działu (kryterium zwiększenia użyteczności nie pokrywa się z koniecznością, o której mowa w art. 294 k.c.). Zatem w przypadku prawidłowego ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych w jednym budynku potrzeba korzystania z cudzego lokalu w ramach służebności, jakkolwiek teoretycznie niewyłączona, znajdzie zastosowanie w zupełnie wyjątkowych okolicznościach.

Możliwość obciążania lokalu będącego nieruchomością lokalową przynosi także i ten skutek, że w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w nieruchomości obciążonej obciążenie nieruchomości (lub ewentualnie jego odpowiednia część) przenoszone jest na wyodrębniany lokal – por. postanowienie SN z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 199/10, LEX nr 725030, w którym stwierdzono m.in., że: „Sąd wieczystoksięgowy bada stanowiącą podstawę wpisu czynność prawną nie tylko pod względem formalnym, ale także jej skuteczność material-

noprawną, a więc zgodność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami. Brak takiej zgodności skutkuje nieważnością czynności prawnej i w rezultacie oddaleniem wniosku. Przepis § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.) nakazuje sądowni, w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości, z urzędu przenieść do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia i inne ciężary lub ograniczenia ciężące na nieruchomości. Przepis ten stanowi normę wykonawczą, a celem jego jest zapewnienie prawidłowego odzwierciedlenia w księdze wieczystej stanu nieruchomości, a przez to realizację norm materialno prawnych”. A także, iż: „Nieuzasadnione byłoby wyłączenie wynikającej z wpisu do rejestru zabytków ochrony tylko w wypadku rozporządzenia nieruchomością lokalową, stanowiącą przedmiot odrębnej własności, przy zachowaniu będącego przejawem tej ochrony ograniczenia w postaci prawa pierwokupu w razie dokonywania innych czynności związanych z rozporządzaniem nieruchomością bądź udziałem w niej”.

Rozwinięciem treści art. 2 ust. 1 u.w.l. są ust. 2–4, zawierające definicję samodzielnego lokalu i określenie niektórych jego składników.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 2 u.w.l. samodzielny lokal może się składać z jednej lub z kilku izb, byleby tylko zostały one wydzielone w obrębie budynku trwałymi ścianami, przy czym dla lokalu mieszkalnego przewidziano dodatkowe warunki. Ma on bowiem być przeznaczony na stały pobyt ludzi i wraz z pomieszczeniami pomocniczymi (jeśli są) służyć ma zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Wymogi stawiane lokalom mieszkalnym są zatem większe niż stawiane lokalom o innych funkcjach (użytkowym). Powodują też konieczność sprecyzowania, kiedy (jakie) lokale nadają się do stałego pobytu ludzi, a ponieważ decydują o tym kwestie techniczne, sprawy te zostały uregulowane w innych aktach prawnych: w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) i w przepisach wykonawczych do tej ustawy. W związku z tym w ustawie o własności lokali uregulowano tylko dodatkowo kwestię stwierdzenia, że lokal spełnia wymóg samodzielności.

Trzeba jednak zaznaczyć, że najważniejsze dla możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu jest to, czy lokal spełnia wymóg samodzielności (pod względem wydzielenia trwałymi ścianami i pod tym względem, że do pełnienia przypisanej mu funkcji nie wymaga korzystania z innych lokali), a nie to, czy spełnia aktualnie obowiązujące normy techniczne. Ma to istotne znaczenie dla ustalania samodzielności lokali wybudowanych w przeszłości pod rządami innych przepisów budowlanych. Jak bowiem wyjaśnił WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 12 lipca 2007 r., II SA/Gd 378/07, LEX nr 477248, do takich lokali nie można stosować późniejszych norm wynikających z aktów wykonawczych do prawa budowlanego, gdyż w przeciwnym razie większość lokali wybudowanych w latach 50. czy 60. ubiegłego wieku nie spełniałaby wymogów samodzielnych lokali mieszkalnych. Jak bowiem słusznie stwierdziło SKO we Wrocławiu w postanowieniu z dnia 16 lutego 2010 r., SKO 4401/26/09/10, OwSS 2010, nr 3, poz. 41–46: „Nie można odmówić wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego – o którym mowa w art. 2 ust. 3 w zw. z art. 2 ust. 2 u.w.l. z powodu nieistnienia w lokalu z przeznaczenia mieszkalnym pomieszczeń pomocniczych lub pomieszczeń przynależnych, skoro lokal został legalnie wybudowany lub przebudowany, zgodnie z obowiązującym w danym czasie prawem”.

Jednak w odniesieniu do lokali położonych w nowo wybudowanym budynku wydanie zaświadczenia o spełnieniu wymagań samodzielności takich lokali może nastąpić po dopuszczeniu do użytkowania budynku, w którym lokal ten jest usytuowany (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 13 stycznia 2010 r., VII SA/Wa 1991/09, LEX nr 554257, oraz wyrok NSA z dnia 17 listopada 2011 r., I OSK 646/11, LEX nr 1149409). Wtedy jednak lokal musi spełniać wymogi i normy techniczne przewidziane w obowiązujących w tym czasie przepisach wykonawczych do tej ustawy.

Zgodnie z art. 2 ust. 3 u.w.l. to, czy lokal jest samodzielny, stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Do wydawania tych zaświadczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 217–220 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 23).

Organ administracji nie jest jednak uprawniony do badania, czy osoba ubiegająca się o wydanie zaświadczenia ma interes prawny w wydaniu zaświadczenia, jeżeli osoba ta powoła się na przepis prawa wymagający potwierdzenia zaświadczeniem stanu faktycznego lub prawnego (por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 2 kwietnia 2012 r., II SA/Kr 60/12, LEX nr 1145802). Organ ten nie jest też uprawniony do badania, czy w budynku istnieje możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu (przesłanki te będą badać organy ustanawiające odrębną własność lokalu) – por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 23 lutego 2011 r., II SA/Kr 1544/10, LEX nr 1086128.

W przypadku uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali nie ma możliwości domagania się sprostowania tego zaświadczenia, bowiem ustawa o własności lokali nie przewiduje unieważnienia ani wydania zaświadczenia o braku samodzielności po wcześniejszym uzyskaniu dokumentu stwierdzającego takie zakwalifikowanie lokalu (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 28 maja 2009 r., VII SA/Wa 350/09, LEX nr 534664).

„Wspólnota mieszkaniowa może jednak żądać wydania zaświadczenia, że lokal mieszkalny nie jest lokalem samodzielnym. Zaświadczenie nie musi się opierać jedynie na rejestrach i danych posiadanych przez urząd, ale także na dowodach dostarczonych przez stronę” (por. wyrok NSA z dnia 10 września 2010 r., II OSK 1357/09, LEX nr 602745).

Przedmiotem postępowania, o którym mowa w art. 2 ust. 3 u.w.l., jest wyłącznie stwierdzenie, czy dany lokal może być uznany za samodzielny w rozumieniu tego przepisu. Przedmiotem tego postępowania nie jest natomiast stwierdzenie, czy lokal może nadawać się do użytkowania (por. wyrok NSA z dnia 20 października 2010 r., I OSK 810/10, LEX nr 745331, oraz wyrok WSA w Szczecinie z dnia 17 grudnia 2008 r., II SA/Sz 879/08, LEX nr 521879). Zatem na etapie wydawania zaświadczenia o spełnieniu wymagań umożliwiających uznanie lokalu za samodzielny lokal mieszkalny organ nie ma uprawnień do kontestowania ustaleń związanych z dopuszczeniem lokalu do użytkowania, a w szczególności do uznania, że lokal nie nadaje się do użytku

(por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 11 lutego 2004 r., II SA/Łd 1116/01, LEX nr 471491).

Wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu może żądać każdy właściciel, także dotychczasowy właściciel w rozumieniu ustawy o własności lokali (tj. właściciel lokali niewyodrębnionych), w tym gmina, nawet gdy organem dysponującym kompetencją orzeczniczą jest starosta (będący tą samą osobą co prezydent miasta jako organ gminy); por. wyrok WSA z Gdańsku z dnia 28 stycznia 2010 r., III SA/Gd 471/09, LEX nr 559796.

Skoro wyraźny przepis prawa uniemożliwia wyodrębnienie więcej niż dwóch lokali w domu jednorodzinnym, to dopóki budynkowi przysługuje status takiego domu, uznać należy za niedopuszczalne wydanie zaświadczeń o samodzielności większej liczby lokali – por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 31 lipca 2014 r., III SA/Gd 237/14, LEX nr 1500497.

Wydanie zaświadczenia o spełnieniu wymagań samodzielności lokalu mieszkalnego (art. 2 ust. 2 i 3 u.w.l.) może nastąpić po dopuszczeniu do użytkowania budynku, w którym lokal ten jest usytuowany, w szczególności gdy obowiązek ten wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę – zob. wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2014 r., I OSK 908/13, LEX nr 1574685, oraz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 20 października 2011 r., II SA/Wr 464/11, LEX nr 1153677.

Omawiane zaświadczenie dotyczy wyłącznie stwierdzenia, że lokal jest samodzielny, więc organ wydający zaświadczenie o samodzielności lokalu nie ma kompetencji do badania, czy oprócz kryteriów, o których mowa w art. 2 ust. 2 u.w.l., inwestycja jest zgodna z zapisami planu miejscowego – por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 31 stycznia 2014 r., II SA/Kr 1524/13, LEX nr 1498138; por. też wyrok WSA w Olsztynie z dnia 20 sierpnia 2013 r., II SA/Ol 564/13, LEX nr 1361787, oraz wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 9 lipca 2013 r., II SA/Bd 522/13, LEX nr 1351548. Przy wydawaniu zaświadczenia o samodzielności lokalu brak jest podstaw do stosowania kryteriów wynikających z prawa budowlanego i przepisów wykonawczych do

tej ustawy – por. wyrok NSA z dnia 8 lutego 2012 r., I OSK 1653/11, LEX nr 1120613.

Na podstawie art. 2 ust. 3 u.w.l. starosta może wydać jedynie zaświadczenie stwierdzające spełnienie wymagań z art. 2 ust. 2 u.w.l., a nie zaświadczenie o braku samodzielności lokalu. W przypadku stwierdzenia przez organ, że lokal nie spełnia warunków z art. 2 ust. 2 u.w.l., organ ma obowiązek wydać postanowienie o odmowie wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu – por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 12 maja 2011 r., II SA/GI 56/11, LEX nr 1112032. Według Wojewódzkiego Sądu Apelacyjnego w Łodzi odmowa wydania zaświadczenia może nastąpić wówczas, gdy osoba ubiegająca się nie wykaże interesu prawnego, gdy jej żądanie nie znajduje uzasadnienia, czy potwierdzenia w dokumentach posiadanych przez organ oraz w przypadku niewłaściwości organu, do którego skierowano żądanie (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 10 maja 2011 r., III SA/Łd 129/11, LEX nr 795745).

Ustalenie, czy lokale objęte wnioskiem o wydanie zaświadczenia o ich samodzielności będą spełniały kryteria, o których mowa w art. 2 ust. 2 u.w.l., stanowi przedmiot postępowania wyjaśniającego, o którym mowa w art. 218 § 2 k.p.a. – por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 20 stycznia 2011 r., III SA/Gd 543/10, LEX nr 756382.

W razie braku dokumentu pozwalającego stwierdzić, że lokal spełnia wymóg samodzielności, sąd wieczystoksięgowy odmówi wpisania lokalu (jako odrębnej nieruchomości) do księgi wieczystej.

Organem właściwym do rozpoznania zażalenia od postanowienia starosty w sprawie tego zaświadczenia jest samorządowe kolegium odwoławcze (por. postanowienia NSA: z dnia 21 grudnia 2006 r., II OW 65/06, LEX nr 603736; z dnia 21 grudnia 2006 r., II OW 47/06, LEX nr 331600, i z dnia 23 maja 2007 r., II OW 12/07, LEX nr 338285, oraz uchwała składu 7 sędziów NSA z dnia 27 lipca 2009 r., I OPS 2/09, LEX nr 508792).

W świetle wyroku NSA w Lublinie z dnia 3 lipca 2001 r., II SA/Lu 393/00, ONSA 2003, nr 3, poz. 102, wydanie zaświadczenia o spełnieniu wyma-

gań samodzielności lokalu może nastąpić po dopuszczeniu do użytkowania budynku, w którym lokal ten jest usytuowany.

Stwierdzając, że lokal spełnia wymóg samodzielności, starosta powinien brać pod uwagę odpowiednie przepisy innych ustaw.

Mówi o tym m.in. wyrok SN z dnia 8 października 1998 r., III RN 56/98, OSNAPiUS 1999, nr 14, poz. 442, w którym Sąd Najwyższy stwierdza: „O tym, czy obiekt budowlany, na którego wzniesienie wymagane jest pozwolenie budowlane, odpowiada warunkom, jakim w myśl obowiązujących przepisów musi czynić zadość obiekt przeznaczony na cele mieszkalne, decyduje właściwy organ nadzoru budowlanego [obecnie starosta – przyp. aut.] (...)”.

Gdyby jednak ustanowienia odrębnej własności lokalu miał dokonać sąd w wyniku zniesienia współwłasności, to zgodnie z postanowieniem SN z dnia 13 marca 1997 r., III CKN 14/97, LEX nr 29890: „Sąd nie jest zobowiązany, ustanawiając w postępowaniu o zniesienie współwłasności odrębną własność lokalu, korzystać z zaświadczenia właściwego organu nadzoru architektoniczno-budowlanego [dziś starosty – przyp. aut.] dla dokonania oceny, czy istnieją ustawowe przesłanki do ustanowienia odrębnej własności lokalu (art. 2 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – Dz. U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388). Dla dokonania tej oceny sąd władny jest skorzystać z opinii biegłego, specjalisty w zakresie spraw architektoniczno-budowlanych”.

Podobne w treści postanowienie wydał SN dnia 6 listopada 2002 r., III CKN 1372/00, LEX nr 75281: „Ustanawiając w postępowaniu o zniesienie współwłasności odrębną własność lokali, przy ocenie, czy istnieją ustawowe przesłanki do ustanowienia odrębnej własności lokalu, sąd nie jest związany zaświadczeniem organu właściwego w sprawach nadzoru architektoniczno-budowlanego (obecnie starosty) – art. 2 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Sąd oceny tej dokonuje samodzielnie, w szczególności może skorzystać z opinii biegłego, specjalisty w zakresie spraw architektoniczno-budowlanych”.

Do charakteru i treści orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w sytuacji wniesienia zażalenia na postanowienie starosty w przedmiocie wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego odnosi się wyrok WSA w Warszawie z dnia 9 stycznia 2013 r., VII SA/Wa 2229/12, LEX nr 1326885, w którym stwierdzono, że w przypadku zaskarżenia odmowy wydania zaświadczenia lub zaświadczenia o żądanej treści i ustalenia w postępowaniu zażaleniowym błędów organu pierwszej instancji, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego może być tylko kasacyjne. Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie może swoim postanowieniem zastąpić treści zaświadczenia wydawanego przez starostę. Czym innym jest wydawanie zaświadczenia, a czym innym orzekanie o wydaniu zaświadczenia.

Jak zauważył WSA w Warszawie w wyroku z dnia 23 listopada 2011 r., VII SA/Wa 1376/11, LEX nr 1155847, od zaświadczenia o samodzielności lokalu nie służy żaden środek zaskarżenia, można jedynie przeprowadzić przeciw niemu przeciwdowód w postępowaniu administracyjnym (art. 76 § 3 k.p.a.), wnieść skargę do właściwego organu (art. 227 k.p.a.) lub wnieść nowe żądanie w sprawie wydania zaświadczenia.

Czasami lokalem w rozumieniu ustawy o własności lokali może stać się budynek zawierający tylko jeden lokal. Stanie się tak, jeśli ustanowiono odrębną własność lokali w nieruchomości zabudowanej więcej niż jednym budynkiem, co przewiduje art. 3 ust. 5 u.w.l. – jeśli oprócz budynków wielolokalowych w skład tej nieruchomości wchodzi budynek mieszczący tylko jeden lokal (por. wyrok SN z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07, LEX nr 371415).

Ustawa o własności lokali nie jest jedyną ustawą zawierającą definicję lokalu mieszkalnego. Definicję taką zawiera bowiem także art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.). W myśl tej definicji jest to „lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcom do prowadzenia działalności

w dziedzinie kultury i sztuk”, jednakże „nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych”. Jak na to wskazuje lektura przytoczonych sformułowań, definicja ta została skonstruowana dla potrzeb regulowania stosunków między właścicielami a innymi osobami, które używają ich lokali mieszkalnych, a więc ma zastosowanie wyłącznie do tych stosunków. Nie stosuje się jej natomiast do lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, zarówno jeśli chodzi o możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali, jak i w odniesieniu do stosunków między właścicielami lokali bądź realizacji uprawnień dotyczących nieruchomości wspólnej. Z definicji zawartej w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika bowiem, że lokalem mieszkalnym jest każde pomieszczenie wykorzystywane do celów mieszkalnych (na podstawie tytułu prawnego), bez względu na to, czy jest ono samodzielne i czy spełnia wymogi techniczne przewidziane dla lokali mieszkalnych.

Zakres stosowania przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest zatem inny niż przepisów ustawy o własności lokali i inne są też cele obu ustaw, więc co do zasady zakresy stosowania obu tych ustaw nie pokrywają się, a definicja lokatora zawarta w ustawie o ochronie praw lokatorów nie obejmuje właścicieli lokali mieszkających w lokalach stanowiących ich własność. Tym samym nie obejmuje domowników takich właścicieli. Do osób takich nie odnoszą się też chroniące prawa lokatorów przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów – z pewnymi jednak wyjątkami, które dotyczą ochrony różnych osób eksmitowanych (niekoniecznie lokatorów lub byłych lokatorów). Z tego względu w uchwale z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZP 109/10, LEX nr 653570, Sąd Najwyższy przychylił się do literalnej wykładni przepisu art. 14 u.o.p.l. i uznał, że ma on zastosowanie także do małoletnich dzieci oraz żony właściciela lokalu mieszkalnego, który utracił tytuł własności. Tym samym m.in. prawo do lokalu socjalnego przyznawane przez sąd w wyroku

eksmisyjnym może zostać przyznane także wówczas, gdy obowiązek opróżnienia lokalu dotyczy także takich osób.

Pewne trudności sprawiało przesądzenie, czy ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku zabytkowym ma wpływ na stosowanie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wyodrębnienie w takim budynku własności lokalu (stanowiącego osobną nieruchomości) było bowiem niekiedy poczytywane za podział nieruchomości, utrudniający lub uniemożliwiający stosowanie tych przepisów do tego lokalu. Ostatecznie uznano, że nie można wydzielenia samodzielnego lokalu w budynku uznać za podział zabytku nieruchomego (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 23 kwietnia 2009 r., I SA/Wa 125/08, LEX nr 555146). Ponadto, jak wyjaśnił SN w postanowieniach z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 197/10, LEX nr 737257, oraz II CSK 198/10, LEX nr 737258: „Nie było zamiarem ustawodawcy różnicowanie sytuacji właściciela gruntu (tj. Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego) w stosunku do obiektu zabytkowego w zależności od dokonywanego przez użytkownika wieczystego podziału takiej nieruchomości. Dotyczy to również sytuacji, w której w budynku stanowiącym własność użytkownika wieczystego, wzniesionym na oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, wyodrębnia on lokale, które stają się odrębnym przedmiotem własności. Powstaje szczególna sytuacja, w której istnieją różne nieruchomości, będące przedmiotem innego prawa, w tym nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego oddana w użytkowanie wieczyste, nieruchomość budynkowa stanowiąca własność użytkownika wieczystego oraz nieruchomość lokalowa, mogąca stanowić własność jeszcze innej osoby. Pomimo odrębności nieruchomości te są jednak z sobą w sposób istotny powiązane, istnieje bowiem współwłasność udziałów w nieruchomości budynkowej i w prawie użytkowania wieczystego. Nieuzasadnione zatem byłoby wyłączenie wynikającej z wpisu do rejestru zabytków ochrony tylko w wypadku rozporządzenia nieruchomością lokalową, stanowiącą przedmiot odrębnej własności, przy zachowaniu będącego przejawem tej ochrony ograniczenia w postaci prawa pierwokupu w razie dokonywania innych czynności związanych z rozporządzaniem nieruchomością bądź udziałem w niej”.

Artykuł 2 ust. 4 u.w.l. zawiera dodatkowe informacje dotyczące składników samodzielnego lokalu, jakim są pomieszczenia przynależne do lokalu.

Zgodnie z tym przepisem, w skład lokalu mogą wchodzić oprócz pomieszczeń głównych także pomieszczenia przynależne. Pomieszczenia te są częściami składowymi lokalu (co oznacza, że będą własnością tej samej osoby, do której należy lokal, a ich powierzchnia wliczana będzie do powierzchni lokalu), przy czym owe pomieszczenia przynależne nie muszą przylegać bezpośrednio do lokalu (do pomieszczeń głównych), a nawet mogą być położone poza budynkiem, w którym znajduje się dany lokal (jego pomieszczenia główne). Muszą jednak być położone w granicach tej samej nieruchomości gruntowej.

Ta charakterystyka pomieszczenia przynależnego jako części składowej lokalu stanowiącego odrębną własność odbiega nieco od charakterystyki części składowej rzeczy, jaką zawiera art. 47 § 2 k.c., który mówi, że częścią składową rzeczy „jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego”.

Do pomieszczeń przynależnych, zgodnie z art. 2 ust. 4 u.w.l., zalicza się w szczególności piwnicę, strych, komórkę i garaż, co oznacza, że pomieszczeniami przynależnymi mogą być także pomieszczenia o innych funkcjach, stanowiące wraz z całym lokalem własność tej samej osoby. Należy jednak zwrócić uwagę, że treść przepisu uniemożliwia zaliczanie do pomieszczeń przynależnych do lokalu obiektów lub powierzchni w budynkach, które nie są pomieszczeniami, choć znaczenie tego słowa nie jest do końca jasne. Wypada jednak uznać, że nie są pomieszczeniami niczym niewydzielone lub wydzielone prowizorycznie części większych lokali, sal czy też izb (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 29 kwietnia 2009 r., I SA/Gd 161/09, LEX nr 507127). Dla przykładu nie jest pomieszczeniem miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu lub na parkingu, które z tej racji nie może być pomieszczeniem przynależnym do lokalu stanowiącego odrębną własność. Wypowiedział się też na ten temat TK w postanowieniu z dnia 14 grudnia 2005 r., SK 24/05, OTK-A 2005, nr 11, poz. 144, który uznał, że: „Nie ulega wątpliwości, że

w zaprezentowanej powyżej treści znaczeniowej terminu «pomieszczenie», wyznaczonej zgodnie z intuicjami znaczeniowymi pochodzącymi z języka ogólnego oraz wskazówkami wynikającymi z języka prawnego, nie mieści się miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu, usytuowanym w podziemiach budynku, o ile jest ono wyznaczone jedynie liniami namalowanymi na podłodze tegoż garażu albo zaznaczone na rzucie danej kondygnacji budynku. Odwołując się ponownie do uzasadnienia postanowienia SN z 19 maja 2004 r., sygn. akt I CK 696/03, należy zgodzić się z przedstawionym tam stanowiskiem, że na gruncie języka polskiego nieuprawnione jest zarówno twierdzenie, że «możliwe jest uznanie, iż stanowisko garażowe jest po prostu garażem», jak i że miejsce garażowe jest «pomieszczeniem». W pojęciu pomieszczenia zawarty jest bowiem element oddzielenia go (w ujęciu Sądu Najwyższego oraz części doktryny – ścianami) od pozostałej przestrzeni. Nie spełnia tego wymagania zaznaczenie miejsca garażowego na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku zgodnie z art. 2 ust. 5 u.w.l., aczkolwiek umożliwia ustalenie w przestrzeni granic miejsca garażowego. Powyższe wnioski Sądu Najwyższego potwierdza brzmienie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), które w przepisach § 18–21, § 55 ust. 1 oraz § 102–108 odróżniają *expressis verbis* pojęcia «miejsce postojowe» czy też «stanowisko postojowe» – w tym również pomieszczone na kondygnacji podziemnej (zob. zwłaszcza § 55 ust. 1 cyt. rozp.) – oraz «garaż» – w tym m.in. garaż jednoprzestrzenny, obejmujący pewną ilość stanowisk postojowych (zob. zwłaszcza § 104 oraz § 274 ust. 3 cyt. rozp.). Por. też postanowienie SN z dnia 5 października 2007 r., I CSK 229/07, LEX nr 457733, w którym także stwierdzono, że miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym należące do właściciela lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość nie jest pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l.

Podobne konkluzje należy odnieść do miejsc postojowych i garażowych usytuowanych poza budynkiem, w którym znajduje się lokal (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 30 stycznia 2007 r., II SA/Wa 1884/06, LEX nr 299569).

Na podkreślenie zasługuje, że skoro nieruchomości gruntowa może składać się z kilku oddalonych od siebie działek, to odrębną własność lokali można ustanowić także w budynku położonym na jednej z takich działek (por. uchwała SN z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 100/10, LEX nr 622225). W konsekwencji pomieszczeniem przynależnym do lokalu usytuowanego w budynku stojącym na jednej z działek wchodzących w skład takiej nieruchomości może być pomieszczenie położone w budynku stojącym na innej działce wchodzącej w skład tej samej nieruchomości.

Takie położenie nie jest przeszkodą do wydania zaświadczenia o samodzielności lokali, z tym zastrzeżeniem, że wchodzące w skład lokalu pomieszczenie musi być położone na działce gruntu wchodzącej w skład tej samej nieruchomości gruntowej i nie może być położone na działce wchodzącej w skład innej nieruchomości (por. też wyrok NSA z dnia 22 września 2009 r., I OSK 1531/08, LEX nr 595189).

Chociaż w art. 2 ust. 4 u.w.l. wymieniono garaż jako przykład pomieszczenia przynależnego do lokalu, to trzeba stwierdzić, że choć może on być pomieszczeniem przynależnym (jeśli jest wydzielonym w budynku pomieszczeniem i został zbyty razem z lokalem), to może być także samodzielnym lokalem (niemieszkalnym) albo częścią nieruchomości wspólnej – jeśli jest to np. garaż wielopoziomowy wielostanowiskowy o wyznaczonych miejscach postojowych, znajdujący się w budynku mieszkalnym i niestanowiący samodzielnego lokalu użytkowego (jak słusznie zauważono w wyroku SA w Warszawie z dnia 23 stycznia 2007 r., VI ACA 661/06, OSA 2009, z. 2, poz. 5).

Ostatecznie o możliwości zaliczenia jakichś obiektów do kategorii pomieszczeń przynależnych do lokalu zdecyduje najczęściej zaświadczenie starosty uznającego, że lokal wraz z określonymi pomieszczeniami przynależnymi spełnia wymóg samodzielności.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że garaż wymieniany wśród pomieszczeń, które mogą być pomieszczeniami przynależnymi do lokalu, może być także odrębnym, samodzielnym lokalem użytkowym. Możemy też

mieć do czynienia z garażem będącym odrębnym budynkiem stojącym na odrębnej działce gruntu, stanowiącym odrębną nieruchomość, a także z sytuacją, gdy garaż położony jest wewnątrz budynku, a nie stanowi pomieszczenia przynależnego (sprzedanego wraz z jakimś samodzielnym lokalem) i nie jest zaliczony do samodzielnych lokali użytkowych w tym budynku, a więc stanowi przedmiot współwłasności (część nieruchomości wspólnej), podobnie jak inne części budynku, które nie są przeznaczone do wyłącznego użytku jakiegoś jednego właściciela.

W skład nieruchomości wspólnej mogą wchodzić nie tylko garaże (czy pomieszczenia garażowe), ale także pomieszczenia o innych funkcjach, przy czym podstawowym kryterium wskazującym na to, że konkretne pomieszczenie powinno wejść w skład nieruchomości wspólnej winno być przeznaczenie tego pomieszczenia do użytku więcej niż jednego właściciela samodzielnego lokalu. Nie zawsze jednak jest tak w praktyce, gdyż zdarzało się, że takie pomieszczenia zbywano wraz z lokalami, jako pomieszczenia przynależne lub że pomieszczenie, które ze względu na funkcję powinno być zbyte wraz z lokalem, jako pomieszczenie do niego przynależne, nie zostało zbyte wraz z tym lokalem i weszło w skład nieruchomości wspólnej. Do takich pomieszczeń, które powinny wchodzić w skład nieruchomości wspólnej jako służące do użytku większej liczby właścicieli lokali, należy w szczególności zaliczyć pomieszczenia, w których znajdują się instalacje grzewcze obsługujące system grzewczy w budynku (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 3 marca 2015 r., I ACa 1216/14, LEX nr 1665827).

Pomieszczenie przynależne może być położone w pewnej odległości od lokalu, w którego skład wchodzi, ale w obrębie tej samej nieruchomości gruntowej, w skład której wchodzi budynek mieszczący lokal, którego częścią składową ma być pomieszczenie. Jednakże poza budynkiem głównym, ale w obrębie tej samej nieruchomości gruntowej mogą być także usytuowane samodzielne lokale (np. garaże lub magazyny), które mogą stać się przedmiotem odrębnej własności. Decyduje o tym to, czy stanowią one część składową nieruchomości gruntowej, jako położone w budynkach trwale z gruntem związanych, oraz to, czy spełniają wymóg samodzielności.

Jeżeli pomieszczenie przynależne jest częścią samodzielnego lokalu, to także i do niego właściciel ma mieć zapewniony swobodny dostęp. Sąd Najwyższy uznał więc za możliwe ustanowienie w razie potrzeby służebności przechodu wewnątrz budynku na podstawie art. 145 k.c., w celu zapewnienia korzystania ze strychu (por. wyrok SN z dnia 26 sierpnia 1980 r., II CR 258/80, OSNC 1981, nr 7, poz. 128).

Pomieszczeń przynależnych nie należy mylić z wymienionymi w art. 2 ust. 2 u.w.l. pomieszczeniami pomocniczymi. Te ostatnie stanowią nieodłączny składnik głównej części lokalu i służą tej samej funkcji (zaspokajaniu tych samych potrzeb) – są razem z izbami wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku, toteż nie da się ich ani fizycznie, ani pod względem własności oddzielić od tej części głównej lokalu. Istnienie takich pomieszczeń pomocniczych może być czasem konieczne, by lokal mógł samodzielnie pełnić przypisaną mu funkcję, ale też czasem pomieszczenia te mogą wcale nie występować. Z tego względu dla wyodrębnienia prawnego samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 1 i 2 u.w.l., nie jest konieczne, aby izby posiadały pomieszczenia pomocnicze (por. wyroki WSA w Gdańsku: z dnia 2 czerwca 2011 r., III SA/Gd 136/11, LEX nr 994291; z dnia 31 marca 2011 r., III SA/Gd 51/11, LEX nr 1100605, a także wyrok NSA z dnia 1 lutego 2011 r., I OSK 1449/10, LEX nr 964675). Jak zauważył NSA w wyroku z dnia 1 lutego 2011 r., I OSK 1479/10, LEX nr 964678, o tym, czy dany lokal może być uznany za samodzielny, przesądza nie położenie izb mieszkalnych względem pomieszczenia pomocniczego, ale to, czy określone pomieszczenie pomocnicze jest przeznaczone wyłącznie do użytku mieszkańców konkretnego lokalu mieszkalnego oraz to, że znajduje się ono w obrębie tej samej nieruchomości gruntowej.

Pomieszczenia pomocnicze stanowią zatem integralną część lokalu, są wraz z nim wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku i nie mogą być od lokalu odłączone bez jego fizycznego i funkcjonalnego zniszczenia (pomieszczeniem pomocniczym może być np. spiżarnia usytuowana między kuchnią a pokojem). Natomiast pomieszczenia przynależne nie tylko mogą być fizycznie oddzielone od głównej części lokalu, ale także, nawet gdy są używane przez właściciela konkret-

nego lokalu (i wobec tego powinny zostać zbyte wraz z tym lokalem, jak sugeruje art. 2 ust. 4 u.w.l.), mogą faktycznie zostać oddzielone od lokalu w sensie własnościowym. Mogą nie wejść w skład własności lokalu, jeśli ustanawiając jego odrębną własność, nie uwzględniono tych pomieszczeń jako przynależnych do lokalu. Możliwe też jest dokonanie takich zmian we własności, że pomieszczenie dotychczas przynależne do jednego lokalu staje się pomieszczeniem przynależnym do innego lokalu albo części nieruchomości wspólnej, co nie jest możliwe w odniesieniu do pomieszczeń pomocniczych bez dokonania fizycznej przebudowy części głównej lokalu.

Jak bowiem wyjaśnił WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 10 czerwca 2010 r., III SA/Gd 185/10, LEX nr 643863, „kryterium charakteryzującym «pomieszczenie pomocnicze» w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. jest jego funkcja, zaś kryterium charakteryzującym «pomieszczenie przynależne» jest jego położenie”. W wyroku tego samego sądu z dnia 9 lipca 2009 r., I SA/Gd 351/09, LEX nr 524665, czytamy też, że przez pojęcie pomieszczenia pomocniczego należy rozumieć takie pomieszczenie, które wraz z izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. W przypadku lokalu mieszkalnego 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 potrzeb ludzi, tj. np. do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności. Przez pojęcie pomieszczenia przynależnego należy rozumieć pomieszczenie, które w sensie funkcjonalnym nie stanowi przestrzeni przeznaczonej do bezpośredniego zaspokajania mieszkaniowych potrzeb ludzi, lecz służyć może wyłącznie zaspokojeniu innych potrzeb danych osób, które korzystają z „samodzielnego lokalu mieszkalnego”. Brak więc tutaj takiego bezpośredniego związku danego pomieszczenia przynależnego z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych ludzi.

W podobnym tonie wypowiedział się WSA w Szczecinie w wyroku z dnia 24 września 2008 r., II SA/Sz 515/08, LEX nr 522658, w którym uznał, że: „Podział pomieszczeń na «izby» i «pomieszczenia pomoc-

nicze» 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”.

W związku z dyskusją dotyczącą tego, czy balkon lub loggia są składnikami lokalu służącymi do wyłącznego użytku właściciela lokali, czy też są częściami nieruchomości wspólnej, należy przytoczyć postanowienie SN z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 31/10, OSNC 2011, nr 2, poz. 20, w którym sąd ten uznał, 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”. Sąd Najwyższy potraktował więc takie loggie i balkony jako pomieszczenia pomocnicze. W uzasadnieniu do tego postanowienia czytamy m.in.: „Gdy chodzi o przepisy prawa budowlanego, w skardze wskazano rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Rozporządzenie to określa mieszkanie jako zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego, pomieszczenie mieszkalne jako pokoje w mieszkaniu, a także sypialnie i pomieszczenia do dziennego pobytu ludzi w budynku zamieszkania zbiorowego, a pomieszczenie pomocnicze jako pomieszczenie znajdujące się w obrębie mieszkania lub lokalu użytkowego służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarnych, przygotowywania posiłków, z wyjątkiem kuchni zakładów żywienia zbiorowego, a także do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności. Wbrew jednak podnoszonym zarzutom, również w świetle przytoczonych przepisów do kategorii pomieszczeń

pomocniczych można zaliczyć znajdujące się w obrębie mieszkania otwarte schowki, antresole, schody wewnętrzne w mieszkaniach kilkukondygnacyjnych, podesty, nawet jeśli nie są wydzielone trwałymi ścianami. Nie spełniają technicznie wymagań izby, a mimo to nie ma wątpliwości, że powinny znaleźć się w opisie lokalu, a powierzchnia ich zalicza się do powierzchni użytkowej. Podobny wniosek wypływa z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Artykuł 2 ust. 2 stanowi, że 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, zgodnie zaś z ust. 4 tego przepisu, do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości grunтовой poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności piwnica, strych, komórka lub garaż (pomieszczenia przynależne). Pomieszczenia pomocnicze to takie, które ułatwiają czy wręcz umożliwiają zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, jak łazienka, w.c., wewnętrzne ciągi komunikacyjne, antresole lub schowki. Wobec tego, że mogą się wśród nich znajdować także części lokalu niewydzielone ścianami, jak np. otwarte schody wewnętrzne, antresola itp., do kategorii pomieszczeń pomocniczych kwalifikuje je związek funkcjonalny z izbami. Pomieszczenia przynależne natomiast mogą znajdować się poza lokalem i pełnią inną funkcję; służą zaspokajaniu potrzeb innych niż mieszkaniowe (np. piwnica, garaż, komórka). Balkony, jak wskazano już w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w zależności od tego, czy służą wyłącznie właścicielowi lokalu, czy też są przeznaczone do użytku wszystkich właścicieli lokali, mogą stanowić bądź część składową konkretnych lokali, bądź zaliczać się do nieruchomości wspólnej. W wyroku z dnia 3 października 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 dnia 7 marca 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 u.w.l. Pomieszczenia pomocnicze należy natomiast traktować jak izby, podlegają zatem ujawnieniu w księdze wieczystej w sposób wskazany w zaskarżonym orzeczeniu. Nie ma także w przepisach bezwzględnego 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”.

Jak wynika z tego postanowienia, pomieszczenia pomocnicze to nie tylko pomieszczenia, ale także pewne elementy lokalu lub budynku, które pomieszczeniami nie są.

Należy jednak dodać, że w świetle niektórych orzeczeń nie tylko pomieszczenia przynależne, ale także i pomieszczenia pomocnicze mogą być zlokalizowane tak w budynku, jak i poza budynkiem, przy czym warunkiem koniecznym jest jednak położenie ich w granicach jednej nieruchomości gruntowej (por. wyroki NSA: z dnia 1 lutego 2011 r., I OSK 1449/10, LEX nr 964675; z dnia 1 lutego 2011 r., I OSK 1479/10, LEX nr 964678).

Zarówno pomieszczenie pomocnicze, jak i pomieszczenie przynależne mogą wchodzić w skład lokalu, ale nie muszą, gdyż lokal może nie mieć takich pomieszczeń. Nie można więc odmówić wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego z powodu nieistnienia w lokalu z przeznaczenia mieszkalnym pomieszczeń pomocniczych lub pomieszczeń przynależnych, skoro lokal został wybudowany lub przebudowany legalnie, zgodnie z obowiązującym w danym czasie prawem (por. postanowienie SKO we Wrocławiu z dnia 16 lutego 2010 r., 4401/26/09/10, OwSS 2010, nr 3, poz. 41–46).

Skoro samodzielny lokal mieszkalny stanowiący przedmiot odrębnej własności jest nieruchomością, a tym, co odróżnia jedną nieruchomość

od drugiej, jest własność, części składowe nieruchomości lokalowej, takie jak pomieszczenia przynależne, powinny być ujęte (wymienione) w umowie o ustanowieniu odrębnej własności, a ich powierzchnia powinna być wliczona do powierzchni lokalu. W innym przypadku, nawet jeśli są to pomieszczenia funkcjonalnie związane z danym lokalem i wykorzystywane wyłącznie przez właściciela tego lokalu, nie staną się one częścią jego indywidualnej własności (częścią składową jego lokalu).

Zatem nie zawsze pomieszczenia, takie jak strych, piwnica, garaż itp., są częściami składowymi samodzielnych lokali. W kolejnych przepisach ustawy o własności lokali zawarte są zresztą postanowienia przewidujące wystąpienie sytuacji, w których pomieszczenia tego rodzaju nie będą pomieszczeniami przynależnymi do lokali (zgodnie z art. 3 ust. 7 u.w.l. sytuacja taka może wystąpić np. wówczas, gdy w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu, ustalono wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych, a przy wyodrębnianiu własności kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób).

Pomieszczenie przynależne do lokalu nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, dzieli więc los prawny nieruchomości lokalowej. Zatem nie może ono być przedmiotem odrębnego obrotu, ale może być zbyte tylko wraz z lokalem, w którego skład wchodzi. Dotyczy to zarówno sprzedaży, jak i wszelkich innych zmian właściciela (darowizny, spadku, egzekucji itd.).

O tym, czy dane pomieszczenie jest lub stanie się pomieszczeniem przynależnym do konkretnego samodzielnego lokalu, nie decyduje jednak faktyczne władztwo nad tym pomieszczeniem (w tym zakresie postanowienia art. 2 ust. 4 u.w.l. stanowią jedynie wskazówkę dotyczącą wydzielania takich pomieszczeń), ale to, czy konkretne pomieszczenia staną się własnością określonego właściciela wraz z lokalem – wyodrębnioną zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali (por. wyrok SN z dnia 20 lipca 2007 r., I CSK 148/07, LEX nr 503225, oraz wyrok SA w Poznaniu z dnia 31 stycznia 2006 r., I ACa 741/05, LEX nr 186151).

Pomieszczenie przynależne dzieli prawny los lokalu, dopóki jest częścią składową tego lokalu. Dopuszczalna jest jednak zmiana umowy właścicieli lokali w zakresie przynależności poszczególnych pomieszczeń do poszczególnych lokali. Umowa taka, jako powodująca jednocześnie zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, jakie związane są z własnością poszczególnych lokali, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego i ujawniona w księdze wieczystej. A ponieważ nie jest to zmiana udziałów doprowadzająca do zgodności ich obliczenia z zasadą wyrażoną w art. 3 ust. 3 u.w.l., to powinna być ona zawarta przez wszystkich właścicieli lokali (a zmiany udziałów nie mogą być w tym przypadku dokonane w trybie przewidzianym przez art. 21 ust. 3 i art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. ze skutkiem dla wszystkich właścicieli lokali, a więc nie mogą być wykonane na podstawie odpowiedniego pełnomocnictwa właścicieli lokali przez zarząd lub zarządcę na podstawie uchwały właścicieli lokali).

W wyniku takiej umowy pomieszczenia, które dotychczas stanowiły część składową jednego lokalu, mogą stać się częścią składową innego lokalu (i odtąd dzielić będą los prawny tego lokalu) albo mogą stać się częścią nieruchomości wspólnej (i jako część współwłasności, która trwa, dopóki trwa odrębna własność lokali w danej nieruchomości, nie będą zbywane łącznie z żadnym lokalem).

Nie jest dopuszczalna zmiana umowy dotycząca losu pomieszczeń przynależnych dokonana na jednostronne żądanie zainteresowanego właściciela lokalu.

Wyjątkiem może być tu tylko sytuacja, w której transakcja dotycząca pomieszczenia przynależnego lub pomieszczeń przynależnych zawierana jest pomiędzy dwoma właścicielami lokali i nie powoduje zmiany udziałów pozostałych właścicieli (gdyby np. w wyniku umowy dwóch właścicieli lokali pomieszczenie przynależne do lokalu jednego z nich miało zostać od tego lokalu odłączone, a przyłączone do lokalu stanowiącego własność drugiego właściciela). Wówczas, jak się wydaje, zawieranie umowy lub podejmowanie uchwały dotyczącej zmiany udziałów przez ogół właścicieli lokali byłoby zbędne, a zmiany wy-

sokości udziałów pomiędzy dwoma zainteresowanymi właścicielami dokonane zostałyby na mocy ich wzajemnej umowy. Umowa taka, jak każda umowa przenosząca własność nieruchomości, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Pomieszczenia przynależne mogą także zmienić właściciela w przypadkach, o których mowa w art. 22 ust. 4 u.w.l., tj. w przypadku podziału lokalu na odrębne nieruchomości albo w przypadku połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal (przy czym do czynności tych stosuje się także inne przepisy tej ustawy).

Podobnie jak pomieszczenie przynależne może być położone w pewnej odległości od lokalu, w skład którego wchodzi, tak i urządzenia niezbędne do prawidłowego i zgodnego z przewidzianą funkcją korzystania z lokalu mogą być położone poza nim. Zarówno z przepisów ustawy o własności lokali, jak i z innych przepisów nie wynika bowiem wymóg, aby samodzielny lokal mieszkalny wyposażony był we wszystkie niezbędne urządzenia. Niektóre urządzenia mogą znajdować się poza lokalem, np. urządzenia do gromadzenia odpadów (zsył śmieci) oraz urządzenia sanitarne. Lokal mieszkalny może więc być uznany za lokal samodzielny, mimo że nie jest wyposażony w urządzenia sanitarne, które mogą znajdować się poza lokalem lub poza budynkiem – pod warunkiem jednak, że urządzenia te nie znajdują się w innym samodzielnym lokalu (stanowiącym lub mogącym stanowić odrębną nieruchomość). Jeżeli z takiego urządzenia sanitarnego będą korzystać właściciele kilku lokali, urządzenie to będzie zapewne przedmiotem ich współwłasności w odpowiednich częściach.

Chociaż pomieszczenie przynależne dzieli los samodzielnego lokalu, do którego przynależy, i jest zbywane razem z nim, to jednak prezentowane były różne odpowiedzi na pytanie, czy podlega on takiemu samemu opodatkowaniu. Na przykład – jak orzekł WSA w Warszawie w wyroku z dnia 8 czerwca 2004 r., III SA 2868/03, LEX nr 149259: „1. Jakkolwiek sprzedaż praw majątkowych nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, to z przepisów ustawy wynika, że ustawodawca wyraźnie uznał «część budowli» i «część budynku» za

towar w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o podatku od towarów i usług, chociaż np. sprzedaż części budowli w świetle przepisów prawa cywilnego jest zawsze związana ze sprzedażą prawa majątkowego – udziału we własności, część budowli bowiem nie może stać się odrębną nieruchomością. Tym samym należy przyjąć, iż pojęcie «część budynku» obejmuje nie tylko taką jego część, która w świetle przepisów prawa cywilnego stanowi nieruchomość. 2. Ustalona stawka podatku 0% w podatku od towarów i usług mogła być stosowana wyłącznie w stosunku do będących przedmiotem obrotu (sprzedaży) «samodzielnych lokali mieszkalnych» w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali i tym samym miała sprzyjać zaspokajaniu właśnie mieszkaniowych potrzeb społeczeństwa. Nie były nią natomiast objęte «garaże», których w świetle prawa polskiego nie można zaliczyć do tzw. pomieszczeń pomocniczych lokalu mieszkalnego» (por. też wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 maja 2004 r., III SA 3259/02, LEX nr 164043).

W aktualnym orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych prezentowany jest jednolity pogląd przeciwny, iż przy czynnościach dostawy towaru w postaci przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, któremu towarzyszy sprzedaż pomieszczeń przynależnych lub sprzedaż prawa do korzystania z miejsca postojowego na samochód osobowy, ze względu na trudności w wyodrębnieniu z czynności podstawowej należy zastosować preferencyjną stawkę podatkową. Takie stanowisko prezentowane jest m.in. w wyrokach NSA: z dnia 22 czerwca 2005 r., I FSK 103/05, M. Pod. 2006, nr 7, poz. 38; z dnia 8 stycznia 2009 r., I FSK 1798/07, LEX nr 510642; z dnia 8 grudnia 2009 r., I FSK 1329/08, LEX nr 582425; z dnia 6 stycznia 2010 r., I FSK 1498/08, LEX nr 593611; z dnia 3 listopada 2010 r., I FSK 1931/09, LEX nr 744492; z dnia 21 grudnia 2010 r., I FSK 75/10, LEX nr 687012, i z dnia 14 maja 2010 r., I FSK 607/09, LEX nr 594091, oraz w wyroku WSA w Krakowie z dnia 20 stycznia 2011 r., I SA/Kr 1902/10, LEX nr 736833. Wynika z nich, że np. w razie, gdy konkretny garaż stanowi część lokalu mieszkalnego, to garaż taki jako pomieszczenie przynależne nie może być przedmiotem obrotu. Nie jest to bowiem samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, gdyż nie został on wyodrębniony i nie została ustanowiona jego odrębna

własność. Ponieważ garaże takie nie mogą być przedmiotem obrotu, nie mogą być traktowane jako odrębny towar w rozumieniu art. 2 pkt 6 u.p.t.u., zatem garaż taki podlega opodatkowaniu według tej samej stawki, co lokal mieszkalny. Podobne konkluzje zawiera w stosunku do miejsc postojowych położonych poza budynkiem wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 26 stycznia 2010 r., I SA/Wr 1876/09, LEX nr 559648, w którym uznano m.in., że jeśli dostawa miejsc parkingowych znajdujących się na powierzchni działki odbywa się przez sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie, zaś przyporządkowanie konkretnych miejsc parkingowych do konkretnych lokali mieszkalnych – na zasadzie podziału do używania, to jest to jedna czynność prawna – jedna dostawa – opodatkowana według stawki właściwej dla sprzedaży lokali mieszkalnych.

Podobnie ustosunkował się do tych kwestii WSA w Rzeszowie w wyroku z dnia 21 września 2010 r., I SA/Rz 395/10, LEX nr 607092, w którym uznał, że sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami niemieszkalnymi – komórką piwniczną i garażem, znajdującymi się w budynku wielorodzinnym – podlega jednej stawce podatku od towarów i usług, która jest właściwa dla lokalu mieszkalnego, tj. stawce 7%, a pomieszczenie garażowe, znajdujące się w budynku mieszkalnym, „nie jest lokalem użytkowym w rozumieniu § 5 ust. 1a rozporządzenia z 2004 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług, ponieważ stanowiąc część składową lokalu mieszkalnego nie może być przedmiotem odrębnej od tego lokalu dostawy towarów”. Jak bowiem uznał WSA w Warszawie w wyroku z dnia 7 lutego 2008 r., III SA/Wa 2024/07, LEX nr 463321, nie można dzielić przedmiotu sprzedaży na poszczególne składniki tylko i wyłącznie z przyczyn leżących po stronie przepisów podatkowych (możliwości zastosowania równych stawek podatku), skoro przepisy cywilnoprawne traktują taki przypadek jako jeden przedmiot sprzedaży.

Inaczej jest w razie gdy np. garaż nie stanowi pomieszczenia przynależnego do lokalu, ale jest samodzielnym lokalem użytkowym. Wtedy podlega opodatkowaniu zgodnie ze swoją funkcją (por. wy-

rok WSA w Warszawie z dnia 9 grudnia 2010 r., III SA/Wa 2114/10, LEX nr 622326), przy czym zasada ta dotyczy także wielostanowiskowego garażu stanowiącego odrębny lokal (por. wyrok WSA w Lublinie z dnia 4 marca 2009 r., I SA/Lu 698/08, LEX nr 512115).

W związku z tym, że odrębną własność lokali można ustanowić w nieruchomości zabudowanej więcej niż jednym budynkiem, pojawia się pytanie, czy jeśli jednym z tych budynków będzie taki, w którym znajduje się tylko jeden lokal, to budynek ten w razie zamiaru ustanowienia tam odrębnej własności lokalu należy traktować jako samodzielny lokal stanowiący odrębną nieruchomość lokalową. Analiza sytuacji faktycznej i prawnej wskazuje, że na pytanie takie należy odpowiedzieć twierdząco. A jeśli tak, to nieruchomością lokalową mogłyby być każdy budynek mieszczący tylko jeden samodzielny lokal – również budynek usytuowany na osobnej działce gruntu wchodzącej w skład większej nieruchomości (w której ustanowiono odrębną własność choćby jednego lokalu).

2.1.2. Szczególne cechy lokali mieszkalnych

Zgodnie z art. 2 ust. 2 u.w.l., aby dany lokal mógł być samodzielnym lokalem mieszkalnym, powinien on nadawać się do stałego pobytu ludzi.

O tym, kiedy nowo wybudowany lokal spełnia ten wymóg, decydują przepisy prawa budowlanego oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). Rozporządzenie to zawiera w rozdziale 7 działu III szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych.

Określono tam m.in., że mieszkanie, z wyjątkiem jedno- i dwupokojowego, powinno być przewietrzane na przestrzał lub narożnikowo, co nie dotyczy mieszkania w budynku podlegającym przebudowie, a także mieszkań wyposażonych w wentylację mechaniczną o działaniu ciągłym wywiewną lub nawiewno-wywiewną. Oprócz pomieszczeń

mieszkalnych powinno mieć kuchnię lub wnękę kuchenną, łazienkę, ustęp wydzielony lub miskę ustępową w łazience, przestrzeń składowania oraz przestrzeń komunikacji wewnętrznej, a kuchnia i wnęka powinny być wyposażone w trzon kuchenny, zlewozmywak lub zlew oraz mieć układ przestrzenny, umożliwiający zainstalowanie chłodziarki i urządzenie miejsca pracy.

W łazience znajdującej się w wielorodzinnym budynku mieszkalnym powinno być możliwe zainstalowanie wanny lub kabiny natryskowej, umywalki, miski ustępowej (jeżeli nie ma ustępu wydzielonego), automatycznej pralki domowej, a także usytuowanie pojemnika na brudną bieliznę, a sposób zagospodarowania i rozmieszczenia urządzeń sanitarnych powinien zapewniać do nich dogodny dostęp. Ponadto wydzielony ustęp należy wyposażyć w umywalkę.

Pomieszczenia mieszkalne i kuchenne powinny mieć bezpośrednie oświetlenie światłem dziennym, przy czym w mieszkaniu jednopokojowym dopuszcza się pomieszczenie kuchenne lub wnękę kuchenną bez okien, pod warunkiem zastosowania odpowiedniej wentylacji. W mieszkaniu wielopokojowym kuchnia może stanowić część pokoju przeznaczonego na pobyt dzienny, pod warunkiem zastosowania w tym pomieszczeniu wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej z podłączeniem do okapu wywiewnego nad trzonem kuchennym, a także z zapewnieniem odprowadzania powietrza z pomieszczenia dodatkowym otworem wywiewnym, usytuowanym nie więcej niż 0,15 m poniżej płaszczyzny sufitu.

W budynku wielorodzinnym szerokość w świetle ścian pomieszczeń powinna wynosić co najmniej:

- dla pokoju sypialnego dla jednej osoby – 2,2 m,
- dla pokoju sypialnego przewidzianego dla dwóch osób – 2,7 m,
- dla kuchni w mieszkaniu jednopokojowym – 1,8 m,
- dla kuchni w mieszkaniu wielopokojowym – 2,4 m.

Wymiary te nie mogą jednak być podstawą do ustalania powierzchni użytkowych pomieszczeń.

Kształt i wymiary przedpokoju powinny umożliwiać przeniesienie chorego na noszach lub wykonanie manewru wózkiem inwalidzkim w miejscach zmiany kierunku ruchu. Korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w mieszkaniu powinny mieć szerokość w świetle co najmniej 1,2 m z dopuszczeniem miejscowego zawężenia do 0,9 m na długości korytarza nie większej niż 1,5 m.

Aby lokal nadawał się do stałego pobytu ludzi, jego powierzchnia nie może więc być zbyt mała, powinien bowiem się tam zmieścić co najmniej jeden pokój o powierzchni co najmniej 16 m².

Ponieważ wymienione wymagania dotyczą nowych lub ewentualnie przebudowywanych albo adaptowanych na cele mieszkalne budynków i lokali, nie zawsze stosuje się je w przypadku ustanawiania odrębnej własności lokali w starych budynkach.

Dopuszczalne odstępstwa można jednak wprowadzać tylko po uwzględnieniu takich kryteriów, jak:

- stan techniczny budynku i lokali oraz bezpieczeństwo i zdrowie zamieszkujących w lokalu osób;
- możliwość pełnienia różnych funkcji życiowych przez osoby zamieszkujące lokal;
- to, czy lokal, aby pełnić swoje funkcje, nie wymaga korzystania z innych samodzielnych lokali lub pomieszczeń, które nie są do niego przynależne.

Do ustanawiania odrębnej własności lokali nie mają zastosowania wymagania dotyczące powierzchni lokali w przeliczeniu na jedną osobę, sformułowane dla potrzeb najmu i ochrony praw lokatorów. Zgodnie z definicjami zawartymi w art. 2 ust. 1 pkt 5 i 6 u.o.p.l., powierzchnia pokoi w lokalu zamiennym nie powinna być mniejsza od 10 m² w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach wieloosobowych i 20 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, a powierzchnia pokoi w lokalu socjalnym nie może wynosić mniej niż 5 m² na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego lub mniej niż 10 m² w przypadku, gdy w lokalu socjalnym

zamieszkać ma jedna osoba (przepisy te, jak wspomniano, nie dotyczą własności lokali, toteż należy je stosować w przypadku najmu i w innych przypadkach używania lokali przez lokatorów).

Ponieważ o tym, czy dany lokal będzie uznany za lokal samodzielny, który może stanowić odrębną własność, decyduje ocena wyrażona w zaświadczeniu starosty, na możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nie ma wpływu ani to, że ktoś tam mieszka, ani fakt zameldowania jakichś osób w tym lokalu. Informuje o tym m.in. wyrok SN z dnia 8 października 1998 r., III RN 56/98, OSNAPiUS 1999, nr 14, poz. 442: „O tym, czy obiekt budowlany, na którego wzniesienie wymagane jest pozwolenie budowlane, odpowiada warunkom, jakim w myśl obowiązujących przepisów musi czynić załość obiekt przeznaczony na cele mieszkalne, decyduje właściwy organ nadzoru budowlanego (art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414 z późn. zm. w związku z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388 z późn. zm. oraz z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, Dz. U. z 1994 r. Nr 105, poz. 509 z późn. zm.), a nie fakt zameldowania w nim osób na pobyt stały”.

2.1.3. Lokale o innych funkcjach

Zgodnie z art. 2 ust. 2 u.w.l., przepis określający, że samodzielnymi lokalami mieszkalnymi są 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, stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Można zatem zauważyć, że ustawa o własności lokali wyróżnia tylko dwa rodzaje lokali – mieszkalne oraz o innych funkcjach. Te ostatnie potocznie nazywane są najczęściej lokalami użytkowymi, jednak w świetle ustawy każdy lokal o funkcjach innych niż mieszkalne, na-

wet jeśli funkcje te daleko odbiegają od potocznego rozumienia terminu „lokal użytkowy”, należy do zbioru lokali o innym przeznaczeniu.

Ponieważ przytoczony przepis art. 2 ust. 2 u.w.l. przewiduje odpowiednie stosowanie do lokali o innym przeznaczeniu wymagań dotyczących lokali mieszkalnych, należy przyjąć, że także lokale o innym przeznaczeniu to „wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb” i że lokale o innym przeznaczeniu także spełniać mają wymóg samodzielności. To, czy dany lokal jest samodzielny, zależeć będzie natomiast od jego funkcji. Różne funkcje wymagają bowiem spełnienia różnych warunków i norm technicznych. Zatem wydając zaświadczenie, że dany lokal niemieszkalny spełnia wymóg samodzielności, starosta będzie brał pod uwagę jego przeznaczenie (funkcję) i przepisy (budowlane oraz inne) dotyczące lokali o takich właśnie funkcjach.

Funkcja (przeznaczenie) nowo zabudowywanych nieruchomości powinna być zgodna z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie można zatem dokonać inwestycji budowlanej obejmującej budynek z lokalami użytkowymi o funkcjach innych niż przewidziane w tym planie, gdyż musiałoby to nastąpić bez pozwolenia na budowę albo wbrew zawartym tam postanowieniom.

Z innym przeznaczeniem istniejących lokali niż przewidziane w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego możemy mieć do czynienia wówczas, gdy w okresie istnienia budynku plan uległ zmianie i w związku z tym zmieniło się przewidziane w nim przeznaczenie nieruchomości. Wówczas w budynkach wielolokalowych albo znajdują się lokale stanowiące już wcześniej (przed zmianą planu) przedmiot odrębnej własności, albo znajdują się tam lokale, które wcześniej nie stały się przedmiotem odrębnej własności, a które z uwagi na ich funkcje spełniają wymóg samodzielności, jednak funkcja ta nie jest już zgodna z przeznaczeniem w planie.

W takim przypadku, mimo innej funkcji nieruchomości niż przewiduje aktualny plan zagospodarowania przestrzennego, można będzie

ustanowić odrębną własność lokalu, ponieważ art. 2 ust. 2 u.w.l. ani żaden inny przepis tej ustawy (decydującej, jeśli chodzi o możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu) nie wprowadza wymogu zachowania zgodności funkcji lokalu z przeznaczeniem nieruchomości w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zatem wystarczy stwierdzić, że lokal spełnia wymóg samodzielności, aby mógł on stać się odrębną własnością, nawet jeśli jego przeznaczenie jest inne niż przewidziane w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia tego planu będą więc w omawianym przypadku miały wpływ na możliwość prowadzenia w nieruchomości określonych robót budowlanych (w tym mających na celu przedłużenie trwania budynku przy jego aktualnej funkcji), a nie na możliwość zmian własności w obrębie istniejącego obiektu budowlanego (wewnątrz nieruchomości).

Ponieważ tylko samodzielny lokal może stanowić odrębną własność, nie mogą być przedmiotem odrębnej własności pomieszczenia niespełniające wymogu samodzielności, a tym bardziej części izb lub pomieszczeń, np. stanowiska w wielostanowiskowym garażu. Niesamodzielne pomieszczenia mogą ewentualnie zostać zbyte razem z jakimś lokalem jako pomieszczenia przynależne do tego lokalu. Części pomieszczeń, takie jak stanowisko w wielostanowiskowym garażu, nie mogą być ani przedmiotem samodzielnego obrotu, ani pomieszczeniem przynależnym do lokalu. Jeśli części te stanowią fragment samodzielnego lokalu, mogą być zbyte wyłącznie razem z tym lokalem. W innym przypadku będą stanowiły współwłasność wszystkich właścicieli lokali w danej nieruchomości. Zatem jeśli wielostanowiskowy garaż jest samodzielnym lokalem użytkowym, to może być zbyty w całości – jednej osobie lub wielu osobom na współwłasność, każdy lokal może bowiem być przedmiotem współwłasności. Osoby będące współwłaścicielami takiego garażu mogą ewentualnie same ustalić sposób korzystania przez współwłaścicieli ze znajdujących się tam miejsc postojowych.

Decyzja o umiejscowieniu w budynku lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne zapada najczęściej na etapie budowy i przyszli właściciele lokali znajdujących się w tym budynku mogą nie mieć na nią wpływu.

Jednakże zmiana funkcji poszczególnych lokali w późniejszym okresie (z użytkowej na mieszkalną lub odwrotnie) wymaga zgodnie z art. 71 ust. 2 pr. bud. zgłoszenia właściwemu organowi. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć:

- 1) opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania;
- 2) zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby, również danymi technologicznymi;
- 3) oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 pr. bud.;
- 4) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) w przypadku zmiany sposobu użytkowania, o której mowa w art. 71 ust. 1 pkt 2 pr. bud. – ekspertyzę techniczną, wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności;
- 6) w zależności od potrzeb – pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane odrębnymi przepisami.

Jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę, to – zgodnie z art. 71 ust. 6 pkt 1 pr. bud. – rozstrzygnięcie w sprawie zmiany sposobu użytkowania następuje w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Po ustanowieniu odrębnej własności lokali w danym budynku decyzję o sposobie wykorzystania (wynajęciu, dzierżawie itd.), a także o ewen-

tualnej zmianie sposobu użytkowania samodzielnych lokali – tak mieszkalnych, jak i lokali o innym przeznaczeniu – podejmuje właściciel danego lokalu. On też czerpie korzyści z wynajęcia lub dzierżawy swojego lokalu lub z prowadzonej w lokalu działalności.

Można dodać, że przepisy ustawy o własności lokali (z wyjątkiem opisanego wcześniej przypadku ustanawiania własności lokali w nieruchomości wielobudynkowej składającej się m.in. z budynku o jednym lokalu) mają zastosowanie do samodzielnych lokali położonych w budynkach mieszczących co najmniej dwa samodzielne lokale, więc w budynku, który obejmuje tylko jeden lokal, nie można ustanowić odrębnej własności lokalu (por. uchwała SN z dnia 19 listopada 2010 r., III CZP 85/10, LEX nr 612265). Inne ustawy mogą jednak przewidywać stosowanie przepisów ustawy o własności lokali dotyczących lokali także do budynków mieszczących tylko jeden samodzielny lokal (por. art. 2 ust. 2 zdanie drugie u.s.m.). Zarówno bowiem samodzielny lokal w rozumieniu ustawy o własności lokali, stanowiący odrębny przedmiot własności, jak i budynek mieszczący tylko jeden samodzielny lokal są w świetle art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami. Rozważając te kwestie, SN w wyroku z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07, LEX nr 371415, orzekł m.in., że art. 46 § 1 k.c. nie upoważnia do twierdzenia, iż lokal zajmujący cały budynek nie może być odrębnym przedmiotem własności czy odrębnym przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu oraz że lokal użytkowy obejmujący cały pawilon handlowy jest wydzielony trwałymi ścianami zewnętrznymi budynku, mieści się więc w definicji samodzielnego lokalu zamieszczonej w art. 2 ust. 2 u.w.l., a z art. 2 ust. 1 tej ustawy wynika, że każdy samodzielny lokal może stanowić odrębną nieruchomość, a więc także lokal użytkowy obejmujący całość pawilonu handlowego, w którym się znajduje.

Można dodać, że w przypadku gdy w skład nieruchomości wchodzi różne budynki, przy czym część z nich zawiera wiele samodzielnych lokali, a niektóre tylko po jednym samodzielnym lokalu, ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku wielolokalowym wchodzącym w skład takiej nieruchomości powoduje, że lokale usytuowane w budynkach jednolokalowych będą musiały być traktowane tak samo jak

samodzielne lokale w budynkach wielolokalowych. Zatem nabywca takiego lokalu zajmującego osobny budynek będzie w opisanej sytuacji takim samym właścicielem lokalu, jak właściciele lokali w budynkach wielolokalowych (i na takich samych prawach funkcjonował będzie we wspólnocie mieszkaniowej składającej się z właścicieli lokali położonych we wszystkich budynkach wchodzących w skład danej nieruchomości).

2.1.4. Oznaczanie graficzne lokali – załączniki graficzne do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu

Art. 2.

(...)

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.

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.

Zgodnie z art. 2 ust. 5 u.w.l. 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; przy czym dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

Przepis ten wprowadzono nowelizacją ustawy o własności lokali dokonaną dnia 16 marca 2000 r. (Dz. U. Nr 29, poz. 355) w celu dokładniejszego, niż to miało miejsce dotychczas, identyfikowania, z czego składa się indywidualna własność poszczególnych lokali w budynku, a co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Od dnia wejścia w życie

tego przepisu nie można zatem ustanowić odrębnej własności żadnego lokalu bez wymienionych w nim załączników graficznych, nawet jeśli wcześniej ustanowiono już odrębną własność innych lokali w danej nieruchomości bez takich załączników, gdyż nie były one wówczas wymagane. Nie ma też przepisu, który wymagałby uzupełnienia załączników graficznych dla lokali, których własność została ustanowiona wcześniej.

Z art. 2 ust. 6 u.w.l. wynika, że do oznaczania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych położonych wewnątrz budynku mieszkalnego służyć mają te same rzuty odpowiednich kondygnacji budynku, które stanowią jeden ze składników dokumentacji technicznej budynku, wymaganej przepisami prawa budowlanego. Artykuł 60 pr. bud. nakłada na inwestora obowiązek, by oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazał właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą, w skład której wchodzi m.in., zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 5 pr. bud., inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza (która powinna zawierać też rzuty odpowiednich kondygnacji budynku), a art. 63 pr. bud. nakłada na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązki przechowywania tej dokumentacji przez okres istnienia obiektu oraz przechowywania opracowań projektowych i dokumentów technicznych robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania. Do oznaczenia pomieszczeń przynależnych położonych poza budynkiem mieszkalnym wykorzystane mają być (jak wynika z użytej terminologii) wyrisy z operatu ewidencyjnego stanowiącego składnik ewidencji gruntów i budynków, o których mowa w art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 520 z późn. zm.).

Zasady te w sytuacjach typowych nie budzą większych wątpliwości, jednak próby ich praktycznego stosowania doprowadziły do zidentyfikowania kilku sytuacji nietypowych, wymagających podjęcia decyzji co do sposobu wykonania omawianych przepisów. Na uwagę zasługują tu zwłaszcza dwa przypadki. Jeden, gdy mamy do czynienia z budynkiem bardzo obszernym (np. bardzo długim), co powoduje, że rzuty

odpowiednich kondygnacji budynku zajmują bardzo dużo miejsca, co utrudnia (lub wręcz uniemożliwia) załączenie tych rzutów do aktu. Drugi, gdy operat ewidencyjny nie zawiera elementów umożliwiających oznaczenie położonych poza budynkiem mieszkalnym pomieszczeń przynależnych, za to z powodzeniem można byłoby oznaczyć takie pomieszczenia, posługując się odpowiednim fragmentem dostępnej mapy zasadniczej.

Wydaje się, że pierwszy problem rozstrzygnąć można, posługując się celowościową wykładnią przepisu. Przepis wprowadzono bowiem po to, aby możliwe było dokładne ustalenie przedmiotu własności i odróżnienie danego lokalu od innych lokali, stanowiących własność innych osób, a także w celu odróżnienia, co (stanowiąc część odrębnego lokalu) nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Biorąc to pod uwagę, można by stwierdzić, że w przypadkach, gdy załączanie rzutów całych kondygnacji budynku do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu jest niemożliwe lub bardzo utrudnione, wystarczy załączyć taką część tych rzutów, jaka pozwala na dokładne określenie i odróżnienie wszystkich części składowych lokalu od innych części nieruchomości.

Problem sygnalizowany w drugim przypadku wydaje się trudniejszy do rozwiązania. Przepis art. 2 ust. 5 u.w.l. pozwala bowiem na oznaczanie pomieszczeń przynależnych położonych poza budynkiem mieszkalnym wyłącznie na wyrysie z operatu ewidencyjnego.

Nie można zatem oznaczyć pomieszczenia przynależnego do lokalu na mapie zasadniczej, jeśli nie została ona włączona w skład ewidencji gruntów i budynków. Przepisy art. 24 ust. 1 p.g.k. (mówiące, że operat ewidencyjny składa się m.in. z bazy danych zapewniającej wizualizację danych w formie rejestrów, kartotek i wykazów oraz mapy ewidencyjnej, a także udostępnianie zainteresowanym wypisów z tych rejestrów, kartotek i wykazów oraz wyrysów z mapy ewidencyjnej) umożliwiają jednak włączenie w skład tej ewidencji różnych map i dokumentów, a więc także map zasadniczych (lub ich części). Pozwala to przyjąć zasadę, że pomieszczenia przynależne położone poza budynkiem mieszkalnym mogą być oznaczane na mapach zasadniczych (ich odpo-

wiednich fragmentach) wówczas, gdy mapy te są składnikiem operatu ewidencyjnego. W razie potrzeby oznaczenia pomieszczenia na mapie niewchodzącej w skład operatu ewidencyjnego należałoby zatem najpierw włączyć odpowiednią mapę zasadniczą (odpowiednią jej część) do operatu ewidencyjnego, a następnie posłużyć się nią do sporządzenia odpowiedniego załącznika do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

Artykuł 2 ust. 6 u.w.l. ma na celu udzielenie odpowiedzi na pytanie, co robić, gdy brak dokumentacji technicznej budynku, a więc nie ma rzutów poszczególnych kondygnacji budynku, na których można byłoby zaznaczyć lokal i przynależne do niego pomieszczenia. Zgodnie z tym przepisem w takich, dość często spotykanych w praktyce, przypadkach odpowiednich zaznaczeń, o których mowa w ust. 5, dokonuje się na inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej obiektu, o której mowa w art. 57 ust. 1 pkt 5 pr. bud. W ramach tej inwentaryzacji (w wyniku dokonania pomiarów z natury) wykonane zostaną także, stanowiące jej składnik, rzuty poszczególnych kondygnacji budynku, na których będzie można oznaczyć lokal oraz przynależne do niego pomieszczenia.

Koszt wykonania tej inwentaryzacji ponieść ma, według omawianego art. 2 ust. 6 u.w.l., dotychczasowy właściciel nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej. Zatem ten, kto pierwotnie posiadał cały budynek i zgodnie z wymogami prawa budowlanego odpowiedzialny był za to, aby dokumentacja techniczna budynku nie tylko w ogóle była, ale aby była aktualna, obciążany jest kosztami inwentaryzacji w razie braku takiej dokumentacji. Należy zauważyć, że jest to ta sama osoba, która dokonuje ustanowienia odrębnej własności lokalu – albo na swoją rzecz, albo w celu zbycia lokalu innej osobie. Jest zatem uzasadnione, że to właśnie dotychczasowy właściciel obciążany jest kosztami wykonania inwentaryzacji budynku.

Od tej zasady ustawodawca uczynił jednak wyjątek, pozwalając stronom umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu ustalić w sprawie kosztów co innego. Ponieważ stronami takiej umowy (w myśl art. 4

ust. 2 u.w.l.) nie są inni właściciele lokali w danej nieruchomości, postanowienia te nie mogą ich dotyczyć, a więc nie mogą oni być obciążani kosztami wynikającymi w tych postanowieniach. Odstępstwo dotyczy zatem wyłącznie decyzji, czy koszty wykonania inwentaryzacji budynku i dokonania odpowiednich oznaczeń lokalu ponieść ma dotychczasowy właściciel, czy nabywca lokalu, czy w jakichś częściach i jeden, i drugi. Jeśli natomiast dochodzi do ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz dotychczasowego właściciela i nie ma drugiej strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, którą można byłoby obciążyć kosztami, całość omawianych kosztów poniesie dotychczasowy właściciel.

Omawiana decyzja dotyczyć może większej liczby osób tylko wówczas, gdy nabywców jednego lokalu jest więcej albo jeśli następuje jednoczesne ustanowienie odrębnej własności kilku (lub większej liczby) lokali w danej nieruchomości na rzecz różnych osób. Jednak tylko te osoby, które mają stać się właścicielami wyodrębnianych właśnie lokali, będą uczestniczyły w podejmowaniu decyzji, kto ma pokryć koszty inwentaryzacji budynku, i ewentualnie będą pokrywały całość lub część tych kosztów, gdyż tylko one będą stronami umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub lokali.

Jak wyjaśniło SKO we Wrocławiu w postanowieniu z dnia 10 lipca 2008 r., SKO 4401/33/08, OwSS 2008, nr 4, poz. 91, zawarte w przepisie art. 2 ust. 6 u.w.l. odesłanie do wymogów prawa budowlanego w dokonywaniu zaznaczeń, o których mowa w ust. 5 tego artykułu, gdy nie ma dokumentacji technicznej budynku, odnosi się do technicznego sposobu wykonania zaznaczenia na rzucie kondygnacji lokalu wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami, który stosuje się przy sporządzaniu rysunków obiektów budowlanych, a nie jest wymogiem posiadania uprawnień budowlanych ani nie oznacza właściwości organu nadzoru budowlanego.

W literaturze spotyka się pogląd, że brak opisywanych tu załączników do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu powoduje nieważność takiego aktu. Pogląd ten nie wydaje się jednak słuszny, bo sankcja

taka zdaje się zbyt daleko idąca w sytuacji, gdy wcześniej ustanawiano własność lokali bez takich załączników. Przepis art. 2 ust. 6 u.w.l. nie jest sformułowany kategorycznie, a art. 58 k.c. przewiduje taką sankcję w przypadku sprzeczności czynności prawnej z ustawą, z zasadami współżycia społecznego albo gdy czynność ma na celu obejście ustawy, co w przypadku braku tych załączników nie zachodzi.

2.2. Nieruchomość wspólna

2.2.1. Pojęcie nieruchomości wspólnej

Art. 3.

1. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urzęduzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

(...)

Art. 4.

(...)

2. Jeżeli do wyodrębniania własności lokali dochodzi sukcesywnie, właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali.

(...)

Ustępy 1 i 2 art. 3 u.w.l. realizują zasadę, że lokal stanowiący odrębną własność, to nieruchomość gruntowa, składająca się z dwóch członów:

- indywidualnej własności samego lokalu (ewentualnie wraz z pomieszczeniami przynależnymi);
- ułamkowego udziału we własności gruntu i wspólnych części budynku lub budynków, czyli udziału w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l. prawo własności ułamkowej wspólnych części nieruchomości jest związane z własnością samego lokalu, a obie

te części – całość lokalu i ułamek nieruchomości wspólnej – są nierozdzielnie związane i nie mogą być rozdzielone. Nie można więc sprzedać lokalu bez ułamkowego udziału we własności nieruchomości wspólnej i nie można znieść współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki istnieje odrębna własność lokali w nieruchomości.

Jednakże dopuszczalne jest zniesienie przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali (por. uchwała SN z dnia 14 lipca 2006 r., III CZP 53/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 58, oraz postanowienie SN z dnia 7 maja 2008 r., II CSK 664/07, LEX nr 424311).

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10, LEX nr 738095, następująco opisał istotę nieruchomości wspólnej: „Jako całość zatem nieruchomość wspólna jest stosunkiem prawnym współwłasności, zaś udział właściciela w tej współwłasności, wobec brzmienia art. 50 k.c., ma status części składowej nieruchomości lokalowej. Z powyższego wynika, że odrębna własność lokalu, powstała i istniejąca zgodnie z przepisami ustawy, jest prawem głównym, nieruchomość wspólna jest zaś prawem niesamodzielnym, a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna”.

Mimo że nie można znieść współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali, to jednak mogą być w obrębie nieruchomości wspólnej dokonywane różne zmiany, także polegające na tym, że jakaś część tej nieruchomości zostanie od niej odłączona (w wyniku czego część ta przestanie następnie wchodzić w skład nieruchomości wspólnej). Zmiany takie mogą jednak odbywać się tylko w ustawowo określonych granicach – będzie o nich mowa w kolejnych rozdziałach. Skoro zaś nieruchomość wspólna stanowi współwłasność, to wszelkie możliwe zmiany stanu własności tej nieruchomości wymagają zgody ogółu właścicieli lokali. Żaden z nich nie może zadysponować częścią nieruchomości wspólnej ani doprowadzić do zniesienia współwłasności części nieruchomości wspólnej bez zgody pozostałych właścicieli. Dotyczy to także współwłaścicieli poszczególnych lokali. Z tego

względem SN w uchwale z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03, LEX nr 1673994, orzekł, iż współwłaściciel lokalu stanowiącego odrębną własność nie może – bez zgody pozostałych współwłaścicieli tego lokalu – żądać zniesienia współwłasności, polegającego na wyodrębnieniu piwnic wchodzących w skład nieruchomości wspólnej.

Skoro udział w nieruchomości wspólnej jest nierozzerwalnie związany z prawem własności lokalu, to nie jest możliwe traktowanie go inaczej niż lokalu, w tym także dla celów podatkowych (por. wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 15 września 2010 r., I SA/Bd 630/10, LEX nr 747037), chociaż w świetle przepisów ustawy o własności lokali możliwy jest podział wielobudynkowej wspólnoty mieszkaniowej na dwie wspólnoty lub ich większą liczbę, co pociąga za sobą również odpowiedni podział nieruchomości wspólnej (zob. art. 5 ust. 2 i art. 22 ust. 3 pkt 9 u.w.l.), a także możliwe jest wydzielenie z nieruchomości wspólnej niezabudowanej działki w celu utworzenia z niej odrębnej nieruchomości gruntowej (zob. art. 5 ust. 1 i art. 22 ust. 3 pkt 6 u.w.l.).

To związanie udziału w nieruchomości wspólnej z lokalem stanowiącym odrębną własność przynosi skutki także w odniesieniu do podatków innych niż VAT. Na przykład w wyroku WSA w Bydgoszczy z dnia 31 maja 2011 r., I SA/Bd 185/11, LEX nr 818627, stwierdzono, że „skoro udziały w częściach wspólnych budynku oraz udziały w gruncie są ściśle związane z lokalem, przez co stanowią części składowe lokalu będącego odrębną własnością, to ich wartość wraz z wartością lokalu stanowi zgodnie z art. 16g ust. 1 u.p.d.o.p. wartość początkową środka trwałego. W takim przypadku po myśli art. 16g ust. 13 u.p.d.o.p. nakłady inwestycyjne poniesione na modernizację części wspólnych (ocieplenie ścian) podnoszą według wielkości udziału wartość początkową środków trwałych w postaci wyodrębnionych lokali”.

Podobnie jak związany z lokalem udział w nieruchomości wspólnej Naczelny Sąd Administracyjny ocenił z punktu widzenia przepisów podatkowych udział we własności wielostanowiskowego garażu, w którym usytuowane są miejsca postojowe używane przez właścicieli lokali mieszkalnych. W wyroku z dnia 25 lutego 2011 r., I FSK 179/10, LEX nr 821104,

NSA uznał, że skoro miejsca garażowe dla mieszkańców są równie niezbędne jak piwnica, strych czy suszarnia, a w aktualnych realiach projektanci nowego budownictwa mieszkaniowego pomijają częściej piwnice (brak konieczności przechowywania zapasów żywności na zimę) niż garaże, które wobec trudności z parkowaniem w miastach stają się niezbędne dla mieszkańców, to położony w budynku mieszkalnym garaż powinien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawek takich jak za budynki mieszkalne. Można jednak zauważyć, że chociaż w tym wyroku Naczelny Sąd Administracyjny nie zgodził się z opodatkowaniem wielostanowiskowego garażu jak lokalu użytkowego, to interpretacja taka nie wydaje się oczywista. Wspomniany garaż nie przestał bowiem być lokalem stanowiącym odrębną własność o funkcji innej niż mieszkalna. Bardziej właściwe wydaje się więc stanowisko zajęte m.in. przez WSA we Wrocławiu, który w wyroku z dnia 23 czerwca 2009 r., I SA/Wr 635/09, LEX nr 563435, uznał, że: „W przypadku gdy przedmiotem sprzedaży jest miejsce garażowe w garażu wielostanowiskowym, to należy uwzględnić to, iż w akcie notarialnym możliwe jest albo uznanie tego garażu jako elementu nieruchomości wspólnej z określeniem korzystania z poszczególnych miejsc w ramach podziału *quo ad usum*, albo – co bardziej poprawne – wyodrębnienie garażu na odrębną własność i sprzedaż udziału we współwłasności na rzecz właścicieli lokali korzystających z miejsc postojowych w ramach podziału *quo ad usum*. W przypadku przyjęcia pierwszego z powyższych rozwiązań zastosowanie będzie miała stawka 7%. Natomiast w sytuacji przyjęcia drugiego rozwiązania, w wyniku którego będzie dokonywana sprzedaż udziału we współwłasności odrębnego lokalu użytkowego (garażu wielostanowiskowego) zastosowanie będzie miała stawka 22%”.

Związywanie udziału w nieruchomości wspólnej z lokalem (uniemożliwiające rozporządzenie udziałem bez lokalu) uniemożliwia jednocześnie doprowadzenie do jednolitości prawa do gruntu związanego z prawem do lokali przez czynności dotyczące udziału w nieruchomości wspólnej w przypadku, gdy część lokali związana jest z prawem użytkowania wieczystego gruntu, a część lokali nie została wyodrębniona i należy do dotychczasowego właściciela będącego właścicielem gruntu (por. wyrok SN z dnia 7 stycznia 2004 r., III CK 186/02, LEX nr 599540).

W świetle omawianego przepisu art. 3 ust. 1 u.w.l. nie może wystąpić sytuacja, w której ktoś, kto nie jest właścicielem żadnego z lokali w danej nieruchomości, jest współwłaścicielem wspólnych jej części (jest w ułamkowej części współwłaścicielem nieruchomości wspólnej). Nie może też wystąpić sytuacja, w której ktoś pozostaje właścicielem wyłącznie samego lokalu, a nie jest współwłaścicielem wspólnych części nieruchomości. Możliwa jest natomiast sytuacja, w której właścicielom różnych lokali przypadają różne udziały we wspólnej części nieruchomości, a także możliwe jest, że udziały te nie są proporcjonalne ani do wielkości, ani do liczby posiadanych przez nich lokali.

W świetle omawianych przepisów udział właściciela lokali w gruncie i wspólnych częściach budynku jest co do zasady taki sam. W przeszłości mogło jednak się zdarzyć, że ustanowiono odrębną własność lokalu z innym udziałem w gruncie, a innym we wspólnych częściach budynku. Tego typu stany wymagają obecnie dokonania zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, ale nie stanowią przeszkody w zbywaniu lokalu wyodrębnionego w ten sposób (por. wyrok SA we Wrocławiu z dnia 15 lipca 2009 r., I ACa 592/09, OSAW 2009, nr 4, poz. 145).

Ustęp 2 art. 3 u.w.l. definiuje nieruchomość wspólną jako grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Współwłasnością właścicieli lokali w danej nieruchomości jest więc przede wszystkim grunt, na którym stoi budynek lub na którym stoją budynki. Z kolejnego przepisu ustawy o własności lokali (art. 4 ust. 3) wynika natomiast, że jeśli budynek wzniesiono na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, to przedmiotem współwłasności nie jest własność gruntu, lecz prawo użytkowania wieczystego. Jednocześnie tak sformułowane przepisy wykluczają sytuację, w której właścicielami lokali w danej nieruchomości byłyby inne osoby (lub inna osoba) niż te, którym przysługują odpowiednio własność lub prawo użytkowania wieczystego gruntu.

W związku z możliwością związania z własnością lokalu prawa wieczystego użytkowania gruntu SN w postanowieniu z dnia 30 października 2008 r., IV CSK 234/08, LEX nr 590264, rozważał kwestię relacji obu