

# Obrót nieruchomościami lokalowymi

dr Katarzyna Dadańska

- Modele odrębnej własności lokalu
- Geneza i pojęcie
- Samodzielność lokalu
- Pomieszczenia garażowe
- Balkony i loggie
- Status prawny lokali niewyodrębnionych
- Udział w nieruchomości wspólnej
- Specyfika obrotu lokalami
- Rozporządzenie prawem do lokalu przed wpisem do KW
- Ustanowienie odrębnej własności lokalu
- Pozostałe zagadnienia

## Zagadnienia

- Odrębna własność lokalu jest w istocie rzeczą własnością wydzielonej fizycznie części budynku.
- Ustawodawstwa państw europejskich od setek lat borykają się z pogodzeniem tej instytucji z fundamentalną zasadą superficies solo cedit, zgodnie z którą własność gruntu rozciąga się na wszystko to, co jest z nim trwale związane.

**Trudność polega przede wszystkim na zapewnieniu właścicielowi lokalu trwałego prawa do gruntu pod budynkiem oraz niektórych części budynku położonych poza lokalem.**

**Istota problemu**

- Konstrukcją odrębnej własności lokalu w prawie polskim zajmowali się Z. Radwański (1968 r.), a później Z.K. Nowakowski oraz E. Gniewek.
- Przedstawiono trzy koncepcje odrębnej własności lokalu:
  - 1) Model własności lokalu połączonej z serwitutami,
  - 2) Model dualistyczny (klasyczny),
  - 3) Model współwłasności szczególnego rodzaju (niewłaściwej własności lokalu).

## Koncepcje

- Według tej koncepcji cały budynek dzieli się bez reszty na odrębne piętra, których własność, określana niekiedy horyzontalną, zostaje przeniesiona na poszczególne osoby. W modelu tym właściciel parteru jest jednocześnie wyłącznym właścicielem gruntu pod budynkiem, zaś właściciel najwyższego piętra staje się wyłącznym właścicielem dachu pokrywającego budynek. Z własnością każdego piętra związany jest kompleks służebności umożliwiających korzystanie z innych pięter oraz gruntu i dachu, w zakresie niezbędnym do prawidłowego korzystania z piętra własnego.

## **1) Model własności lokalu połączonej z serwitutami**

- W modelu tym właściciel odrębnych lokali stają się też współwłaścicielami gruntu oraz wszystkich części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku - stąd nazwa „model dualistyczny”. Nierozzerwalne połączenie prawa do lokalu z prawem do nieruchomości wspólnej czyni z każdego z tych praw res extra commercium, zapewniając każdoczesnemu właścicielowi lokalu trwały dostęp do niego

## 2) Model dualistyczny

- W modelu tym budynek i grunt pozostają przedmiotem współwłasności, a udział każdego współwłaściciela ukształtowany zostaje w taki sposób, że łączy się z nim uprawnienie do wyłącznego używania i dysponowania konkretnym lokalem.
- W koncepcji tej nie powstaje odrębna własność lokalu, lecz swoiście ukształtowana współwłasność

### **3) Model współwłasności szczególnego rodzaju**

- Pierwszym aktem w Polsce regulującym zagadnienie odrębnej własności lokalu było rozporządzenie Prezydenta RP z 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.).
- KC
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

**Geneza**



Ustawa reguluje:

- sposób ustanawiania odrębnej własności lokali (mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu tzw. użytkowych),
- prawa i obowiązki właścicieli lokali
- zarząd nieruchomością wspólną.

**Zakres ustawy z 1994 r.**

- W zakresie nie uregulowanym WłLokU do własności lokali stosuje się przepisy KC.
- Są to przepisy, które: 1) określają formę czynności prawnej wymaganej dla ustanowienia odrębnej własności lokalu (forma aktu notarialnego lub tzw. forma sądowa); 2) regulują sposób zarządu tzw. małą nieruchomością wspólną (do siedmiu lokali) (są to przepisy KC o współwłasności w częściach ułamkowych).
- W odniesieniu do ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach będących własnością Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz ich sprzedaży mają także zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (por. w szczególności art. 34, art. 35 ust. 3, art. 37 GNU).

**KC, UGN**

- ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) przewiduje, iż przedmiotem działalności spółdzielni może być m.in. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (art. 1 ust. 2 pkt. 2 SpMieszkU).

## **Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych**

- Odrębną nieruchomością stanowić może tylko lokal samodzielny.
- Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na trwały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne (art. 2 ust. 2).

## **Samodzielność lokalu**

- Ustawa dzieli lokale na mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, zwane użytkowymi.
- Podział ten nie ma doniosłego cywilistycznego znaczenia z racji tego, że lokale obu typów powstają i funkcjonują praktycznie w identyczny sposób.

**Lokale mieszkalne/użytkowe**

- Stwierdzenie, że dany lokal mieszkalny czy użytkowy spełnia wymogi samodzielności stwierdza starosta w drodze zaświadczenia. Starosta może tę funkcję powierzyć w drodze porozumienia organowi nadzoru architektoniczno-budowlanego właściwej gminy.
- W razie, gdy do ustanowienia odrębnej własności lokalu dochodzi w postępowaniu sądowym, do ustalenia, że dany lokal jest lokalem samodzielnym, wystarcza pozytywna opinia biegłego, specjalisty w zakresie spraw architektoniczno-budowlanych powołanego przez sąd.

## Zaświadczenie o samodzielności

- Sąd nie jest zobowiązany, ustanawiając w postępowaniu o zniesienie współwłasności odrębną własność lokalu, korzystać z zaświadczenia właściwego organu nadzoru architektoniczno-budowlanego 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. Nr 85, poz. 388). Dla dokonania tej oceny sąd władny jest skorzystać z opinii biegłego, specjalisty w zakresie spraw architektoniczno-budowlanych
- (Tak post. SN z 13.3.1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997, Nr 8, poz. 115).

- o samodzielności lokalu można mówić dopiero wtedy, gdy lokal został wydzielony **ścianami trwałymi**, za które uważa się ściany o odpowiedniej grubości, wykonane z właściwych materiałów.
- Istotnym warunkiem samodzielności lokalu jest brak w jego ścianach otworów prowadzących do innych lokali, w tym także drzwi, choćby na stałe zamkniętych.



- W wyroku z dnia 26 sierpnia 1980 r. (II CR 258/80, OSNC 1981, Nr 7, poz. 128) SN wskazał, iż „stosownie do art. 5 ust. 2 prawa lokalowego samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, w którym zamieszkanie nie wymaga pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu. Chodzi więc w obrębie budynku o taki układ izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, który tworzy lokal umożliwiający jego mieszkańcom "zamieszkiwanie", a więc normalne spełnianie w tych pomieszczeniach wszystkich podstawowych czynności związanych z bytowaniem, pracą, prowadzeniem gospodarstwa domowego oraz wypoczynkiem. Samodzielnego charakteru nie traci więc lokal mieszkalny, którego izby i pomieszczenia pomocnicze przylegają do sieni prowadzącej na poddasze, z której sporadycznie korzysta najemca lokalu (np. w celu suszenia bielizny). W razie sporu sprawa korzystania ze strychu może być przedmiotem ewentualnego postępowania o ustanowienie służebności przechodu”.

- „Wymaganie, aby lokale mieszkalne, co do których ma być ustanowiona odrębna własność, były lokalami samodzielnymi (fizycznie oddzielonymi od pozostałych części budynku), wynika z przepisu art. 135 § 1 k.c., w myśl którego wyodrębniony, jako samodzielna nieruchomości, może być lokal mieszkalny, a nie część budynku” (zob. post. SN z 25.11.1983 r., III CRN 261/83, OSNC 1984/7/119).

- Oczywiście, również sam budynek, w którym zostaje ustanowiona odrębna własność lokalu, musi być z gruntem stale związany. Nie może być to budynek tymczasowy, np. barak, szopa.

**Powiązanie z gruntem**

- Do lokalu z reguły przynależą, jako jego części składowe, tzw. pomieszczenia przynależne, w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż. Pomieszczenia te nie muszą nawet bezpośrednio przylegać do lokalu, mogą być położone poza budynkiem, ale w granicach nieruchomości gruntowej (art. 2 ust. 4). Jeżeli pomieszczenia te nie stanowią części składowej lokalu, wówczas objęte są współwłasnością właścicieli lokali, jako powierzchnie wspólne.

## **Pomieszczenia przynależne**

- SN w postanowieniu z 19.5.2004 r., I CK 696/03 (OSP 2005, Nr 5, poz. 61) wyjaśnił, że miejsce garażowe w garażu wielostanowiskowym, należące do właściciela lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, nie jest pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 4 WłLokU.

- Zapewnienie właścicielom lokali prawa do korzystania z miejsc postojowych może następować przez ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności całego garażu wielostanowiskowego oraz zawarcie przez nich umowy o sposobie korzystania z poszczególnych miejsc postojowych (quoad usum).
- Może też zostać dokonane na zasadzie quoad usum, bez konieczności ustanawiania na ich rzecz odrębnej własności całego garażu wielostanowiskowego. Z taką sytuacją możemy mieć do czynienia w sytuacji, gdy miejsca postojowe położone są w obrębie nieruchomości gruntowej poza budynkiem, np. na placu okalającym ten budynek.

**Garaże/ miejsca postojowe**

- Według pierwszego poglądu, balkon jest częścią składową lokalu, gdyż może z niego korzystać jedynie właściciel lokalu.
- Według drugiego poglądu, lokal nie obejmuje przyległego doń balkonu, ze względu na brak atrybutu wydzielenia trwałymi ścianami w obrębie budynku. Nie jest on również pomieszczeniem przynależnym, gdyż w ogóle nie jest pomieszczeniem (jest żelbetonową płytą wystającą poza obręb budynku, posiadającą barierkę).

## Balkony

- Pewien kierunek prawidłowej kwalifikacji prawnej tej części budynku, znajdujemy w wyroku SN z 3.10.2002 r. (III RN 153/01, OSNAPiUS 2003, nr 18, poz. 423). W orzeczeniu tym SN stwierdził, że balkon przylegający do lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności i służący do wyłącznego użytku jego właściciela, stanowi część składową tego lokalu, a koszty jego utrzymania w należyтым stanie, w tym także odtworzenia, nie obciążają wspólnoty mieszkaniowej, lecz właściciela lokalu mieszkalnego.



- Loggia wchodzi w skład odrębnego lokalu, gdyż nie wykracza poza obręb budynku i tworzy rodzaj niedomkniętego pomieszczenia.

**Loggia**

- Każdemu właścicielowi odrębnego lokalu przysługuje związany z jego własnością udział w nieruchomości wspólnej (jako prawo związane z własnością lokalu). Nieruchomość dotychczasowa, stanowiąca grunt i budynek, zwana niekiedy nieruchomością wyjściową, dzieli się na szereg odrębnych lokali (nieruchomości lokalowych) oraz nieruchomość wspólną.

**Wyodrębnienie wszystkich lokali**

- Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz szkielet budynku (fundamenty, mury konstrukcyjne, klatki schodowe, korytarze, strychy itp.), czyli jak wskazuje ustawa - części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

## Nieruchomość wspólna

- Według tej koncepcji ogół lokali niewyodrębnionych z nieruchomości macierzystej (wyjściowej), jest odrębnym przedmiotem własności właściciela nieruchomości wyjściowej.
- Jest to również nieruchomość, gdyż zgodnie z art. 46 par. 1 k.c. - nieruchomością mogą być części budynków, jeżeli z mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (zob. też art. 4 ust. 1 i 2).

## **Koncepcja złożonej nieruchomości lokalowej**

W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali, nieruchomości wyjściowa rozkłada się na:

- 1) lokale wyodrębnione,
- 2) ogół niewyodrębnionych lokali (tzw. złożona nieruchomości lokalowa),
- 3) nieruchomości wspólną, obejmującą grunt i te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (zarówno wyodrębnionych jak i niewyodrębnionych).

- W wyroku z 21.10.2003 r. ( I CK 156/02, OSNC 2004, Nr 11, poz. 185), SN wskazał, że lokale samodzielne w rozumieniu art. 2 ust. 2 WłLokU, które nie zostały wyodrębnione, stanowią wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości i jemu przysługują pożytki i przychody z tych lokali.

- Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
- Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi

## Udział w nieruchomości wspólnej

- Przepisy określające wielkość udziału albo sposób jego ustalenia są przepisami iuris cogentis i stanowią normy szczególne w stosunku do KC w takim zakresie, w jakim regulują omawiana materię inaczej niż KC.
- Tak: SN w orz. z 24.7.1994 r., I CR 4/94, OSNCP 1994, Nr 12, poz. 248.



- Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (tzw. współwłasność przymusowa).
- Art. 5, który dopuszcza możliwość podziału działki gruntu, na której stoi budynek, wydzielenie nowej działki oraz jej zbycie. Możliwe to jest wówczas, gdy powierzchnia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia działki budowlanej, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, niezbędnej do korzystania z niego.

## Współwłasność przymusowa i wyjątek

Odrębna własność lokalu może być ustanowiona w drodze następujących zdarzeń prawnych:

- umowy;
- jednostronnej czynności prawnej;
- orzeczenia sądu;
- w wykonaniu tzw. umowy deweloperskiej;
- ex lege;
- w wyniku połączenia dwóch lokali, stanowiących już odrębne nieruchomości - w jedną nieruchomość, albo w wyniku podziału takiego lokalu (art. 22 ust. 4 WłLokU).

**Ustanowienie odrębnej własności lokalu**

- Ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze umowy może przybrać postać: umowy pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości, którzy w ten sposób znoszą współwłasność należącej do nich nieruchomości (art. 7 ust. 1 i art. 8 ust. 3 WłLokU); umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a osobą, która nabywa lokal i w następstwie tego dochodzi do jego wyodrębnienia (art. 7 ust. 1 i art. 8 ust. 3 WłLokU); umowy deweloperskiej - jej wykonania (art. 9 WłLokU).

**Umowa**

- Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w **formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności**. Powtórzono rozwiązanie przyjęte na ziemiach byłego Królestwa Kongresowego pod rządami Kodeksu Napoleona, przeniesione następnie do ustawy z 1934 r., i powtórzone w art. 137 par. 1 k.c.
- Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Wpis ten ma charakter konstytutywny (art. 7 ust. 2 WłLokU).

**Forma i wpis do KW**

- Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności: rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych oraz wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Współwłaściciele mogą w umowie określić także sposób zarządu nieruchomością wspólną.

## **Postanowienia umowy**

- Jeżeli lokale są wyodrębniane sukcesywnie, wówczas właściciele lokali wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnienie dalszych lokali.

- Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie budynku oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Do ważności omawianej umowy niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym budynek ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej.
- **W wypadku wykonywania umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, na wniosek każdego nabywcy, sąd może powierzyć, w trybie postępowania nieprocesowego, dalsze wykonywanie umowy innemu wykonawcy na koszt i niebezpieczeństwo właściciela gruntu**

**Umowa „deweloperska”**

- Właściciel nieruchomości może ustanowić odrębną własność lokali dla siebie, na mocy jednostronnej czynności prawnej. W takim wypadku stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy, co oznacza, iż oświadczenie właściciela o ustanowieniu odrębnej własności lokali powinno być złożone w formie aktu notarialnego, pod rygorem nieważności i powinno określać przynajmniej: rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych oraz wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
- Do powstania odrębnej własności lokalu również w tym wypadku wymagany jest wpis do księgi wieczystej.

## Czynność jednostronna



- Do powstania odrębnej własności lokalu może dojść również w wyniku orzeczenia sądu wydanego w postępowaniu działowym (o zniesienie współwłasności; o dział spadku; o podział majątku dorobkowego małżonków).
- Postępowanie o zniesienie współwłasności toczy się w trybie nieprocesowym (art. 617-625 KPC).
- Właściwy miejscowo jest sąd położenia rzeczy (art. 606 KPC).

**Orzeczenie**

- Odrębna własność lokalu powstaje także przy ustanowieniu jej w drodze orzeczenia sądu z chwilą wpisu do księgi wieczystej.
- Wpis ma tym przypadku charakter konstytutywny. (We wcześniejszym orz. SN z 21.12.1974 r., III CZP 31/74, OSNCP 1975, Nr 9, poz. 128 SN opowiedział się za deklaratoryjnym charakterem wpisu).

**Charakter wpisu do KW**

- W prawo odrębnej własności lokalu przekształca się własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa.
- Przekształcenie to dokonuje się z chwilą wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu likwidacji lub postępowania upadłościowego.

**Ex lege**

- Lokal stanowiący odrębną nieruchomość podlega wszystkim regułom obowiązującym w obrocie nieruchomościami. Może być przedmiotem sprzedaży, zamiany, darowizny, może być obciążony hipoteką, dożywociem, służebnością np. mieszkania. Dokonanie tych czynności wymaga zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
- Specyfika obrotu nieruchomościami lokalowymi polega na tym, że nabywca lokalu nabywa wraz z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej.

**Obrót**

- W praktyce obrotu nieruchomościami lokalowymi przyjmuje się, że brak wyraźnego oświadczenia o zbyciu udziału, nie powoduje tego, że pozostaje on przy zbywcy. Udział jako prawo związane z własnością lokalu (część składowa) dzieli los lokalu.

**Zbycie**

- Z własnością odrębnego lokalu może być związane prawo do wyłącznego korzystania z określonej części wspólnej na zasadzie *quoad usum*, np. piwnicy czy miejsca garażowego. Prawo to przechodzi na każdorazowego nabywcę lokalu, jeżeli o postanowieniach umowy *quoad usum* wiedział, lub z łatwością mógł się dowiedzieć (art. 221 k.c.).

## Sposób korzystania

- Odrębna własność powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej. Powstaje pytanie, czy datą powstania odrębnej własności lokalu będzie data uprawomocnienia się orzeczenia o wpisie, czy data wpisu, chociażby nieprawomocnego. Skutki wpisu cofają się do dnia złożenia wniosku o jego dokonanie, co wynika z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.
- Przed wpisem do księgi wieczystej nie jest zatem możliwe rozporządzenie odrębną własnością lokalu. Możliwe jest natomiast zawarcie umowy dot. zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu. Umowa taka rodzi jedynie skutki obligacyjne.

## **Rozporządzenie prawem do lokalu przed wpisem do KW**

- Możliwość ustania wynika z art. 3 ust. 1. Przepis ten zabrania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokalu, co przesądza a contrario o dopuszczalności jej zniesienia po ustaniu odrębnej własności lokali.
- Wygaśnięcie odrębnej własności lokalu może nastąpić wskutek ich połączenia, jak i podziału, zwrotnego połączenia w jedną nieruchomość budynkową, a także całkowitego zniszczenia budynku.

**Ustanie**



- Uprawnienia właściciela lokalu, stanowiącego odrębną nieruchomość, określa przede wszystkim art. 140 KC – przyznając mu uprawnienie do korzystania lokalu z wyłączeniem innych osób, oraz prawo do rozporządzania lokalem. Ponadto, tak jak właściciel każdej nieruchomości, właściciel lokalu ma zagwarantowane uprawnienia i obowiązki wynikające z prawa sąsiedzkiego, w szczególności w zakresie tzw. dopuszczalnych immisji - art. 144 KC.
- Z uwagi natomiast na specyfikę omawianego prawa, w szczególności, iż z odrębną własnością lokalu związane jest prawo współwłasności w nieruchomości wspólnej, WłLokU akcentuje uprawnienia właściciela związane z nieruchomością wspólną oraz nakłada na właścicieli lokali oznaczone obowiązki.

## Prawa i obowiązki

- Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (a więc takich urządzeń jak klatki schodowe, windy, strychy oraz teren poza budynkiem).
- Pożytki i inne przychody z tej nieruchomości (np. umieszczona na ślepej ścianie budynku reklama przynosząca istotne dochody) służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.
- W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach

- właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje (art. 13 WłLokU). W wypadku, gdyby właściciel lokalu odmawiał takiego zezwolenia, wspólnocie przysługuje roszczenie o nakazanie przez sąd udostępnienia lokalu w celu wykonania czynności wskazanych w tym przepisie.

- Właściciele lokali obciążają koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.
- Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
- Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość .

## Koszty

- Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości (art. 17 WłLokU). Jest to tzw. odpowiedzialność in solidum.

**Odpowiedzialność**

- wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów KPC o egzekucji z nieruchomości. Powództwo takie może być wytoczone, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego, gdyż otrzymuje on równowartość sprzedanego lokalu.

**Ochrona**

- **Kazus**

**W budynku wyodrębniono 4 lokale. Jeden ze współwłaścicieli A w sposób rażący wykracza przeciwko porządkowi domowemu, nie uiszcza również należnych opłat. A dysponuje więcej niż połową udziałów w nieruchomości wspólnej.**

**Jakie środki ochrony przysługują pozostałym współwłaścicielom?**

- Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż 7, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy KC i KPC o współwłasności. Jeśli zaś liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela, jest większa niż 7, do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy WłLokU.

**Zarząd**



- Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana (art. 6 WłLokU).
- Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej jest sporny w doktrynie prawa. Według dominującego poglądu wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną oraz zdolność sądową i w konsekwencji może posiadać majątek i to majątek odrębny od właścicieli poszczególnych lokali.

## Wspólnota mieszkaniowa

- Kазus
- **Gmina P. jednostronną czynnością prawną, dokonaną dnia 19 grudnia 1995 r. przed notariuszem Zofią B., ustanowiła w budynku położonym w P. na osiedlu Powstańców Warszawy 9, KW nr 115979, odrębną własność 24 lokali mieszkalnych. Czynność ta określała związane z lokalami "udziały w gruncie oraz we wszelkich częściach budynku i innych urządzeniach, które nie będą służyć wyłącznie do użytku przyszłych właścicieli poszczególnych lokali"; dla lokalu nr 7, którego dotyczy spór, udział ten wynosił 39/1000. Dla poszczególnych lokali założono oddzielne księgi wieczyste; dla lokalu nr 7 - KW nr 116073. Wpisu lokali i udziałów do ksiąg wieczystych dokonano dnia 8 stycznia 1996 r. Umową z dnia 3 lipca 1996 r. Gmina sprzedała Jarosławowi i Jolancie K. lokal nr 7 wraz z "udziałem wynoszącym 39/1000 (...) w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali" oraz oddała im "w użytkowanie wieczyste (...) udział wynoszący 39/1000 (...) części w działce gruntu (...), oznaczonej jako KW nr 115979".**
- **Małżonkowie Jarosław i Jolanta K. domagali się ujawnienia ich w dziale II KW nr 116073 jako właścicieli lokalu oraz wpisania w dziale I Sp tej księgi: udziału wynoszącego 39/1000 w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, i wynoszącego tyle samo udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości KW nr 115979. Podstawę żadanego wpisu stanowiła umowa sprzedaży lokalu oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, sporządzona dnia 3 lipca 1996 r. przed notariuszem Zofią B. w Poznaniu, rep. A nr 2175/96.**
- **Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 17 grudnia 1996 r. odmówił dokonania wpisu.**
- **Oceń stan prawny. Oceń zasadność rozstrzygnięcia sądu I instancji.**

- Kazus

W księdze wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bełchatowie, jako właściciel działki zabudowanej domem wielomieszkańcowym, oznaczonej numerem 372/7, wpisana jest Gmina Miasta B. Przed dniem 1 stycznia 1995 r. wyodrębniono z niej i sprzedano kilkanaście lokali, oddając ich właścicielom grunt we współużytkowanie wieczyste. W 1995 r. gmina przeznaczyła do sprzedaży najemcom dalsze lokale, przy czym nabywcom miałyby przysługiwać prawo współwłasności gruntu.

Do zawarcia umowy sprzedaży między gminą a Teodozją K. - najemczynią lokalu nr 46 nie doszło ze względu na odmowę notariusza sporządzenia aktu notarialnego.

- Oceń stan prawny. Jak oceniasz zachowanie notariusza?

**Koniec.**