

USTAWA O WŁASNOŚCI LOKALI

Komentarz

redakcja naukowa Hubert Izdebski

Tymoteusz Barański, Kamil Buliński, Hubert Izdebski

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

USTAWA O WŁASNOŚCI LOKALI

Komentarz

redakcja naukowa Hubert Izdebski

Tymoteusz Barański, Kamil Buliński, Hubert Izdebski

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 15 października 2018 r.

Recenzent

Dr hab. Helena Kisilowska, prof. UTH

Wydawca

Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący

Małgorzata Jarecka

Opracowanie redakcyjne

Katarzyna Świerk-Bożek

Łamanie

Wolters Kluwer Polska

Poszczególne części opracowali:

Tymoteusz Barański – art. 3a, rozdział 2 i 3

Kamil Buliński – rozdział 4

Hubert Izdebski – wprowadzenie, rozdział 1 (z wyłączeniem art. 3a), rozdział 5

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.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2019

ISBN 978-83-8160-073-6

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	9
Wprowadzenie	13
USTAWA z 24.06.1994 r. o własności lokali	23
Rozdział 1. Przepisy ogólne	25
Art. 1. [Zakres regulacji; odesłanie do przepisów Kodeksu cywilnego]	25
Art. 1a. [Status współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych]	35
Art. 2. [Samodzielność lokalu i jej stwierdzenie]	37
Art. 3. [Przymusowa współwłasność nieruchomości wspólnej]	54
Art. 3a. [Współużytkowanie wieczyste gruntu]	65
Art. 4. [Uprawnienia dotychczasowego właściciela albo użytkownika wieczystego gruntu]	99
Art. 5. [Podział gruntu]	101
Art. 6. [Wspólnota mieszkaniowa]	104
Rozdział 2. Ustanowienie własności lokalu	115
Art. 7. [Ustanowienie własności lokalu]	115
Art. 8. [Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu]	149
Art. 9. [Umowa realizatorska]	166
Art. 10. [Jednostronna czynność właściciela lokalu]	186
Art. 11. [Ustanowienie własności lokali w drodze orzeczenia sądu]	197

Rozdział 3. Prawa i obowiązki właścicieli lokali	217
Art. 12. [Współkorzystanie z nieruchomości wspólnej]	217
Art. 13. [Obowiązki właściciela lokalu]	240
Art. 14. [Koszty zarządu nieruchomością wspólną]	253
Art. 15. [Zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną]	263
Art. 16. [Przymusowa sprzedaż lokalu]	278
Art. 17. [Odpowiedzialność wspólnoty i właściciela lokalu] ...	304
Rozdział 4. Zarząd nieruchomością wspólną	327
Art. 18. [Umowa o sposobie zarządu nieruchomością wspólną]	327
Art. 19. [Mała wspólnota, zastosowanie przepisów o współwłasności]	344
Art. 20. [Duża wspólnota, obowiązek wyboru zarządu]	353
Art. 21. [Kompetencje zarządu wspólnoty]	357
Art. 22. [Czynności zwykłego zarządu, czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu]	368
Art. 23. [Tryb podejmowania uchwał właścicieli lokali]	376
Art. 24. [Rozstrzygnięcie sądu w razie braku zgody właścicieli]	389
Art. 25. [Zaskarżenie uchwały właścicieli]	391
Art. 26. [Zarządca przymusowy]	406
Art. 27. [Współdziałanie właścicieli]	412
Art. 28. [Wynagrodzenie członka zarządu]	414
Art. 29. [Rachunkowość i sprawozdawczość wspólnoty]	416
Art. 30. [Doroczne zebranie właścicieli]	427
Art. 31. [Dodatkowe zebrania właścicieli]	432
Art. 32. [Zawiadomienie o zebraniu właścicieli]	436
Art. 32a. [Nabycie przyległych nieruchomości gruntowych]	439
Art. 33. [Zarząd powierzony umową]	446
Rozdział 5. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe	448
Art. 34.	448
Art. 35.	448
Art. 36.	449
Art. 37.	449
Art. 38.	449

Art. 39.	449
Art. 40.	450
Art. 41.	450
Bibliografia	451
Orzecznictwo	457
Wykaz aktów prawnych	469
Indeks rzeczowy	475

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. poz. 483 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 ze zm.)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.)
- pr. not. – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2017 r. poz. 2291 ze zm.)
- pr. spółdz. – ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1285)
- p.w.k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. poz. 94 ze zm.)

- r.w.l. – rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz.U. poz. 848 ze zm.) – uchylone
- r.z.p.k.w. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312 ze zm.)
- u.g.g. – ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. poz. 127 ze zm.) – uchylona
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.)
- u.g.t. – ustawa z 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969 r. poz. 159 ze zm.) – uchylona
- u.k.s.c. – ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 300 ze zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.)
- u.o.p.l. – ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.)
- u.o.p.n. – ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1468)
- u.p.d.o.p. – ustawa z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1036 ze zm.)
- u. rach. – ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2018 r. poz. 395 ze zm.)
- u.s.m. – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.)

ustawa o KZN	–	ustawa z 30.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. poz. 1529 ze zm.)
u.u.c.p.g.	–	ustawa z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2018 r. poz. 1454 ze zm.)
u.w.l.	–	ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716 ze zm.)
z.t.p.	–	rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 20.06.2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2016 r. poz. 283)

Czasopisma, zbiory orzecznictwa

Apel.-W-wa	–	Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Warszawie
Biul. SN	–	Biuletyn Sądu Najwyższego
M. Praw.	–	Monitor Prawniczy
ONSAiWSA	–	Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
OSA	–	Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSNAPIUS	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCP	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC-ZD	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zeszyt Dodatkowy
OSNPG	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Wydawnictwo Prokuratury Generalnej
OSP	–	Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK	–	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
PS	–	Przegląd Sądowy

Inne

- NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
- SN – Sąd Najwyższy
- SA – sąd apelacyjny
- WSA – wojewódzki sąd administracyjny

WPROWADZENIE

1. Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali stanowi podstawowy akt prawny dotyczący odrębnej własności lokali, przede wszystkim lokali mieszkalnych jako odrębnych z punktu widzenia statusu własnościowego nieruchomości lokalowych, występujących obok dwóch innych kategorii nieruchomości: gruntowych i budynkowych.

Kategoria nieruchomości lokalowych – i instytucja odrębnej własności lokali – jest, obok stanowiących odrębny przedmiot własności nieruchomości budynkowych, najważniejszy w praktyce wyjątek od sformułowanej w art. 191 w zw. z art. 46 § 1 k.c. tradycyjnej zasady *superficies solo cedit* – własność nieruchomości rozciąga się na rzecz, która została połączona z nieruchomością gruntową w taki sposób, że staje się jej częścią składową. Występowanie tej kategorii wynika z coraz bardziej widocznych potrzeb obrotu prawnego, które mogą prowadzić do odstępowania od ustalonych, zdawałoby się, zasad – z tym że odstępowanie to może być mniej albo bardziej radykalne: w opracowaniach prawnoporównawczych wyróżnia się unitarne i dualistyczne podejście do problemu wyodrębniania własności lokali. W podejściu unitarnym, bardziej liczącym się z zasadą *superficies solo cedit* i zarazem w pewnym sensie kolektywistycznym, podstawowe znaczenie przypisuje się współwłasności gruntu i wspólnych części budynku, wobec czego własność lokalu (a w istocie wyłączność korzystania z lokalu) ma znaczenie akcesoryjne. Podejście dualistyczne zaś, mające cechy indywidualizmu, opiera się na założeniu współwystępowania dwóch odrębnych praw: indy-

widualnej własności lokalu i współwłasności gruntu i wspólnych części budynku, z przewagą pierwszego tych praw, a wobec tego traktowania współwłasności jako, w takim przypadku, całkowicie nowego typu własności złożonej (por. C. van der Merwe, *Introduction and Content* [w:] *European Condominium Law*, red. C. van der Merwe, Cambridge 2015, s. 5–6).

2. Ustawa o własności lokali reprezentuje zdecydowane podejście dualistyczne, a wobec tego zawiera w swoim zakresie przedmiotowym istotne wyjątki od tradycyjnych – i kodeksowych – reguł prawa rzeczowego. Wprowadzenie wyjątków wymaga odpowiednio szczegółowego unormowania ustawowego – „prawo własności lokali (*condominium law*) opiera się co do zasady na prawie ustawowym, a nie na podstawowych konstrukcjach prawa własności” (C. van der Merwe, *Preface* [w:] *European...*, red. C. van der Merwe, s. XVI), a art. 46 § 1 k.c. wymaga dla uzyskania statusu odrębnej własności budynku lub jego części podstawy w przepisach szczególnych. Próbę takiego szczególnego i szczegółowego unormowania podjęto w ustawie o własności lokali, określając zarówno zasady i tryb ustanawiania odrębnej własności lokali, jak i prawa oraz obowiązki właścicieli lokali, jak i wreszcie reguły zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności w ramach tworzonej z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 5.04.2012 r., II CSK 432/11 (LEX nr 1162658), w następujący sposób scharakteryzował złożoność problematyki własności w razie wystąpienia odrębnej własności lokali, nie wypowiadając się w kwestii jeszcze jednego występującego tu (choć mającego w istotnym stopniu zniknąć w najbliższym czasie) prawa, mianowicie prawa użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego: „Wpis do księgi wieczystej powstającej odrębnej własności lokalu tworzy nie tylko nowy stan prawny, ale również stan faktyczny. Powstaje nowy przedmiot majątkowy. Choć samodzielny lokal mieszkalny jest jedynie konstrukcją normatywną i faktycznie, w potocznym tego słowa znaczeniu nie jest rzeczą, to jednak z mocy fikcji prawnej należy go traktować jak rzecz

(przedmiot materialny). W tym sensie wpis do księgi wieczystej nie tylko kreuje nowe prawo rzeczowe (własność lokalu), ale również jego przedmiot (nieruchomość lokalową). Z chwilą wyodrębnienia (ustanowienia odrębnej własności) dochodzi do powstania w danej nieruchomości budynkowej swoistego podziału i powstania jak gdyby kilku nieruchomości. I tak można wyróżnić nieruchomość lokalową powstałą w wyniku wyodrębnienia lokalu, nieruchomość, w skład której wchodzi niewyodrębnione lokale oraz nieruchomość wspólną. Ta ostatnia nieruchomość, w skład której wchodzi elementy wspólne budynku oraz prawo do gruntu, formalnie nie jest wyodrębniona. Prawnie jednak istnieje i jest objęta ustawową współwłasnością. Udział w tej współwłasności jest ustawowo związany z własnością nieruchomości lokalowej”.

3. Podkreślenie praktycznego, poważnego znaczenia kategorii nieruchomości lokalowych jest konieczne ze względu na to, że w prowadzonej od dawna, a ugruntowanej w nowych warunkach społeczno-ekonomicznych kształtujących się po 1989 r., polityce mieszkaniowej, za której podstawowe hasło można uznać (choć była to jedynie nazwa jednego z programów, realizowanego w latach 2007–2012) „rodzina na swoim”, odrębnej własności lokali przypisuje się rolę najważniejszego instrumentu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza w miastach. Wprawdzie według spisu powszechnego z 2011 r. budynki jednorodzinne stanowiły prawie 97% zamieszkałych budynków na wsi i 79% w miastach, ale w budynkach wielorodzinnych znajdowało się 60% ogółu mieszkań, choć mieszkała w nich mniej niż połowa Polaków (*W bloku czy w domu jednorodzinnym – gdzie mieszka więcej Polaków*, „InstalReporter” 2016/5, s. 44 i n.). Z kolei według danych Głównego Urzędu Statystycznego z 2015 r. wspólnoty mieszkaniowe objęły prawie 20% ogółu mieszkań, co stanowiło udział znacznie większy niż dominujących kiedyś w tym zakresie spółdzielni mieszkaniowych (Główny Urząd Statystyczny, *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r. Informacje i opracowania statystyczne*, Warszawa 2016, s. 17). Było to efektem zarówno sprzedaży lokali stanowiących własność państwową, a od 1990 r. własność przede wszystkim jednostek samorządu terytorialnego, jak i poważnego udziału lokali własnościowych w budownictwie mieszkaniowym w ciągu ostat-

nich dekad. Gdy udział mieszkań wybudowanych na użytek własny inwestorów indywidualnych w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w 2017 r. wyniósł 38% i przy marginesowym udziale mieszkań wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i pozostałych inwestorów (budownictwo komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe), widoczna jest przewaga mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, przede wszystkim (ponad 50% całości) wybudowanych przez deweloperów (http://swaid.stat.gov.pl/Budownictwo_dashboards/Raporty_predefiniowane/RAP_DRD_BUD9.aspx [dostęp: 5.07.2018 r.]); powyższe dane Głównego Urzędu Statystycznego nie pozwalają na ustalenie udziału mieszkań przeznaczonych na sprzedaż (czyli zasadniczo wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokali), ale można bez wątpliwości przyjąć, że przekracza on 50% ogółu mieszkań oddanych do użytku.

Aczkolwiek od 2016 r. deklaruje się zmianę polityki mieszkaniowej w kierunku zwiększenia budowy mieszkań na wynajem, w szczególności przez realizację programu potocznie określanego jako „Mieszkanie Plus” (co przewiduje uchwała Rady Ministrów z 27.09.2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego [niepubl.] oraz czemu miała służyć ustawa z 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości), jednakże program przewiduje możliwość najmu także z opcją zakupu, czyli z przeniesieniem po pewnym czasie własności wyodrębnionego w tym celu lokalu mieszkalnego.

4. Ustawa o własności lokali nie jest przy tym pierwszym aktem normatywnym normującym kwestię odrębnej własności lokali w Polsce (por. E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 25 i n.; K. Malinowska-Woźniak, *Cywilnoprawny status wspólnoty mieszkaniowej*, Warszawa 2016, s. 1 i n. oraz R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 8 i n.).

Niezależnie od tego, że na centralnych ziemiach II Rzeczypospolitej podstawowe reguły funkcjonowania odrębnej własności lokali przez pe-

wien czas mogły wynikać z art. 664 Kodeksu Napoleona, uważanego za pierwsze ustawowe unormowanie tego przedmiotu (przepis ten normował sytuację, „gdy różne piętra domu należą do różnych właścicieli, a tytuły własności nie urządzają sposobu napraw i budowań”), 24.10.1934 r. zostało wydane rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej o własności lokali. Dotyczyło ono przede wszystkim ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowych, ale zarazem pozbawiało mocy prawnej art. 664 Kodeksu Napoleona (wraz z austriacką ustawą z 30.03.1872 r. o dzieleniu budynków na części fizyczne). Na podstawie upoważnienia zawartego w powołanym rozporządzeniu Minister Sprawiedliwości wydał 28.10.1934 r. rozporządzenie o sposobie ujawniania w księgach hipotecznych prawa odrębnej własności lokali i innych praw rzeczowych na tych lokalach (Dz.U. poz. 853). Obydwa te akty, będące wyrazem podejścia dualistycznego, obowiązywały po II wojnie światowej – rozporządzenie o własności lokali do wejścia w życie Kodeksu cywilnego (istotną zmianą było wprowadzenie art. XVI dekretu z 11.10.1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych [Dz.U. poz. 321] zasady (stale od tego czasu przyjmowanej), zgodnie z którą powstanie odrębnej własności lokali wymagało wpisu do księgi wieczystej, dokonywanego jednocześnie z wpisem udziału w nieruchomości wspólnej), a rozporządzenie o sposobie ujawniania w księgach hipotecznych prawa odrębnej własności lokali i innych praw rzeczowych na tych lokalach do wejścia w życie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 10.01.1948 r. o sposobie ujawniania w księdze wieczystej prawa odrębnej własności lokali i innych praw rzeczowych na tych lokalach (Dz.U. poz. 22). Ten ostatni akt został zastąpiony rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 21.03.1983 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. poz. 84 ze zm.), a ten z kolei od 1992 r. zastępowały kolejne nowe przepisy wykonawcze do tej ustawy. Przedwojenne przepisy o własności lokali były jednak stosowane w niewielkim wymiarze ze względu na politykę mieszkaniową niesłużącą stosowaniu tej formy własności, a po 1956 r. popierającą rozwój budownictwa spółdzielczego z wykorzystaniem istotnie różnego od własności lokalu własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego.

Wraz z wejściem w życie Kodeksu cywilnego zaczęły obowiązywać przepisy art. 133 i 135–138 k.c. Lokal – tylko mieszkalny – mógł (art. 135 k.c.) stanowić odrębną nieruchomość, gdy łącznie: znajdował się w domu mieszkalnym, w którym na podstawie odrębnych przepisów ustanawianie odrębnej własności lokali było w ogóle dopuszczalne (generalnie chodziło o małe domy mieszkalne, także stanowiące własność państwową i domy jednorodzinne), był przeznaczony, z zastrzeżeniem art. 138 k.c., do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich oraz mieścił się w dopuszczalnych granicach (określonych najpierw w ustawie z 28.05.1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych [Dz.U. z 1962 r. poz. 228 ze zm.], a następnie w ustawie z 10.04.1974 r. – Prawo lokalowe [Dz.U. z 1987 r. poz. 165 ze zm.] wraz z przepisami wykonawczymi). Artykuł XIX § 1 p.w.k.c. stwierdzał, że ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych wymaga założenia księgi wieczystej i że ujawnieniu w księdze wieczystej podlegają postanowienia umowy dotyczące zarządu nieruchomością wspólną.

Przepisy art. 135 i 138 (oraz art. 133) k.c. zostały uchylone w ramach zasadniczej nowelizacji Kodeksu cywilnego, dokonanej ustawą z 28.07.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. poz. 321 ze zm.), natomiast art. 136 i 137 k.c., określające podstawowe cechy instytucji odrębnej własności lokali, pozostały wraz z art. XIX p.w.k.c. w mocy do wejścia w życie ustawy o własności lokali, tj. do 1.01.1995 r. (uległy skreśleniu na mocy odpowiednio art. 34 i 35 u.w.l.).

Jednocześnie wprowadzano w życie kolejne akty określające wyłącznie dopuszczalne podstawy prawnorzeczowego korzystania z gruntów publicznych (czyli w latach 1950–1990 jedynie gruntów państwowych) przez podmioty prywatne. Podstawami tymi były: własność czasowa albo prawo zabudowy na obszarze m.st. Warszawy już od 1945 r. w odniesieniu do wszystkich gruntów (dekret z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy [Dz.U. poz. 279 ze zm.]), a następnie prawo użytkowania wieczystego gruntów, które stały się własnością państwową w wyniku różnych aktów nacjonalizacji, wprowadzo-

ne, także w stosunku do „gruntów warszawskich”, ustawą z 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. poz. 159 ze zm.).

W dniu 25.07.1972 r. wszedł w życie nowy art. 15a u.g.t. Na mocy ust. 1 zdanie pierwsze w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność państwa mogły być wyodrębnione poszczególne samodzielne lokale i sprzedawane najemcom tych lokali jako przedmiot odrębnej własności z równoczesnym oddaniem im w użytkowanie wieczyste ułamkowej części terenu, na którym położony był budynek. Zgodnie z ust. 2 tego artykułu część budynku i inne urządzenia, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowiły współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku (zdanie pierwsze). W tym samym stosunku określało się ułamkową część terenu oddawanego w wieczyste użytkowanie nabywcy lokalu (zdanie drugie). Odminną regulację zawierał art. 24 ust. 1 u.g.g., który stanowił w pierwotnym brzmieniu, że lokale w małych domach mieszkalnych i w domach wielomieszkaniowych są sprzedawane wraz z udziałem we współużytkowaniu wieczystym gruntu. Prawem wspólnym było użytkowanie wieczyste gruntu, nie zaś jego własność, jak wynikałoby to z art. 15a u.g.t.

Kolejne nowelizacje art. 24 ust. 1 u.g.g. nie ingerowały w zawarte w nim sformułowanie o współużytkowaniu wieczystym gruntu. Dopiero art. 1 pkt 23 lit. a ustawy z 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. poz. 464 ze zm.), zmieniając brzmienie cytowanego przepisu, powrócił do konstrukcji oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu związanego ze sprzedażą lokali w domach stanowiących własność Skarbu Państwa lub – już, bo funkcjonowała jako podmiot własności od 25.05.1990 r. – gminy. W art. 24 ust. 3 u.g.g., później zaś w art. 21 ust. 3 u.g.g. stwierdzano przy tym, że do czasu sprzedaży przez państwo (określane później jako Skarb Państwa) lub gmina wszystkich lokali mieszczących się w domu wielomieszkaniowym, o przebudowie polegającej na powiększeniu ilości lokali decydował jednostronnie podmiot publiczny.

W świetle obowiązującego od 10.04.1991 r. do wejścia w życie ustawy o własności lokali brzmienia art. 21 ust. 4 u.g.g., po dokonaniu przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a zarząd gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy w drodze decyzji zmieniał odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współwłasności lub we współużytkowaniu gruntu. Decyzja, jak przyjmowano, przenosiła także na podmiot, który ją wydał, własność nowo wybudowanego lokalu (por. L. Zabielski, *Uwagi praktyczne dotyczące ustanawiania odrębnych własności lokali powstałych w wyniku nadbudowy (przebudowy) część nieruchomości wspólnej*, „Rejent” 2015/11, s. 97). Ustawa o własności lokali dokonała istotnej zmiany w obowiązującym dotąd stanie prawnym.

5. Powołane rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej o własności lokali z 1934 r. należało do, jak się ją określa, pierwszej generacji ustaw zawierających przepisy szczególne dotyczące własności lokali. Tendencja do umacniania się znaczenia instytucji odrębnej własności lokali występowała bowiem – i tym bardziej występuje obecnie – w innych państwach, przy bardzo zróżnicowanych miejscowych tradycjach prawnych (co w oczywisty sposób w pierwszej kolejności dotyczy państw anglosaskich) i różnym funkcjonowaniu rynku mieszkaniowego. W powołanym wydawnictwie zbiorowym *European Condominium Law* przedstawiono i zanalizowano przepisy prawne i praktykę 21 jurysdykcji (także wewnątrz państw; mowa nie tylko o Anglii i Szkocji, ale także o Katalonii), w tym jedną pozaeuropejską (Republika Południowej Afryki); fragmenty o prawie polskim opracowała M. Hardas. Wspomniano już o występowaniu dwóch podejść: unitarnego i dualistycznego. Pierwszą ustawę uważaną za należącą do pierwszej generacji wydano w Belgii w 1924 r., a potem m.in. we Francji w 1938 r. i w Hiszpanii w 1939 r. Drugą generację reprezentują ustawy wydawane, i to przez pewien czas, po II wojnie światowej (C. van der Merwe, *Introduction...*, s. 25 i n.), przy czym w USA jest to materia ustawodawstwa stanowego (por. D.S. Bennett, *Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annotated Biblio-*

graphy of Legal Sources, „Law Library Journal” 2011/103, nr 2, s. 249 i n.). W obrocie międzynarodowym przyjmuje się w tym zakresie ogólne określenie „kondominium”, wymieniając trzy właściwe mu cechy: indywidualna własność mieszkań, współwłasność ziemi i części wspólnych budynku, obowiązkowe zrzeszenie współwłaścicieli w organizacji (która w wielu państwach jest stowarzyszeniem), mającej albo niemającej osobowości prawnej. Instytucje o tych cechach noszą przy tym różne nazwy w zależności od kraju, w którym występują: poza „kondominium” (USA, Kanada, Włochy) używane są takie określenia jak *commonhold* (Anglia), „mieszkanie własnościowe” (*Eigentumswohnung*, *Wohneigentum* – Niemcy, także Dania) czy „własność pozioma” i „wspólnota mieszkańców” (*propiedad horizontal*, *comunidad de propietarios* – Hiszpania).

6. Przez ponad 23 lata obowiązywania ustawy o własności lokali, której pierwotny tekst był ogłoszony w „Dzienniku Ustaw” z 1994 r. poz. 388, przeprowadzono osiem jej nowelizacji, co można uznać za wyjątkową stabilność przepisów w porównaniu z ogólnie występującą częstotliwością nowelizacji. Równolegle dokonywano jednak, czasem istotnych, zmian innych ustaw, których przedmiot wiąże się z zakresem ustawy o własności lokali, w szczególności obowiązującej od 1.01.1998 r. ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz, zastępującej odpowiednio przepisy ustawy z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze, ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 24.04.2001 r.

Obecny tekst jednolity ustawy o własności lokali jest trzecim z kolei – po tekście z 2000 r. (Dz.U. poz. 903) i z 2015 r. (Dz.U. poz. 1892).

Nowelizacje, które mają znaczenie dla obecnego brzmienia ustawy, a tym samym dla jej stosowania, będą przywoływane w odpowiednich miejscach *Komentarza*.

7. Niniejszy *Komentarz* nie jest pierwszym całościowym komentarzem do ustawy o własności lokali. Opublikowano bowiem już wiele pozycji, w szczególności krótszy komentarz G. Bieńka i Z. Marmaja (*Własność*

lokali. *Komentarz*, Warszawa 2008), jak również, obok odpowiedniej części szerszego komentarza do kilku ustaw A. Doliwy (*Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2015) oraz najnowszego opracowania pod red. K. Osajdy (*Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018), obszerne komentarze R. Strzelczyka i A. Turleja (*Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2015), E. Bończak-Kucharczyk (*Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa 2016) oraz R. Dziczka (*Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2016). Obok nich występują opracowania o charakterze czysto praktycznym, jak *Wspólnota mieszkaniowa. Praktyczny poradnik dla zarządców i zarządów* K. Jachacy-Bednarek i D. Malareckiej (Warszawa 2015). Wszystkie te publikacje nie uwzględniają jednak nie tylko ostatnich zmian ustawy oraz jej otoczenia prawnego (mowa o ustawie z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów), ale i najnowszego orzecznictwa, które wnosi nowe elementy do, zdawałoby się, ustalonego (ale też nie zawsze ustalonego) rozumienia treści niektórych przepisów. Należy dodać, że autorzy niniejszego *Komentarza* nie zawsze podzielają też stanowiska wyrażone w dotychczas opublikowanych pozycjach.

Warszawa, 31 lipca 2018 r.

Hubert Izdebski

USTAWA

z 24.06.1994 r.

o własności lokali

(Dz.U. z 2018 r. poz. 716; zm.: Dz.U. z 2018 r. poz. 1496, poz. 1506)

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

Art. 1. [Zakres regulacji; odesłanie do przepisów Kodeksu cywilnego]

- 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.**

I. Podstawowe kwestie dotyczące zakresu ustawy

1. Przepis ust. 1 wskazuje zakres przedmiotowy ustawy, któremu odpowiada systematyka tego aktu – wskazane materie są przedmiotem unormowania odpowiednio rozdziału 2, 3 i 4 u.w.l.
2. Podstawowe dla określenia zakresu przedmiotowego ustawy o własności lokali określenie „samodzielny lokal mieszkalny” jest zdefiniowane w art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze (zob. komentarz do tego artykułu). Ustawa zasadniczo nie zawiera definicji innych używanych w niej określeń, na-

wet gdy odbiegają od przyjętych w innych ustawach (jak „przebudowa”; zob. teza 2 do art. 2), ani w poszczególnych przepisach (poza definicją terminu „pomieszczenie przynależne” w art. 2 ust. 4 i „nieruchomość wspólna” w art. 3 ust. 2), ani w niewystępującym w niej „słowniczku”, który, zgodnie z § 150 ust. 3 z.t.p. może, gdy ustawa zawiera wiele powtarzających się określeń, stanowić wydzielony fragment przepisów ogólnych ustawy.

3. Z art. 1 ust. 1 oraz z art. 2 ust. 2 zdanie drugie u.w.l. wynika, że lokalem o innym przeznaczeniu jest lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, z tym że według drugiego z tych przepisów lokal ten ma być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem. Jest to tzw. lokal użytkowy (sklepowy, usługowy, biurowy, gastronomiczny czy też garażowy, w tym lokal garażowy w tym samym budynku, który może być używany w powiązaniu z korzystaniem z będącego przedmiotem odrębnej własności lokalu mieszkalnego). Należy zauważyć, że w ustawie o własności lokali termin „lokal użytkowy” występuje w art. 12 ust. 3, gdzie mowa o możliwości większego obciążenia jego właściciela opłatami; nie ma tam jednak definicji lokalu użytkowego (zob. komentarz do art. 12).

W związku z garażami należy mieć na uwadze treść art. 2 ust. 4 u.w.l., zgodnie z którym garaż, podobnie jak piwnica, strych czy komórka, może być pomieszczeniem przynależnym do lokalu (jako jego część składowa, choćby do lokalu bezpośrednio nie przylegał, o ile jest położony w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal; zob. teza 6 do art. 2). Garaż może także, jeżeli spełnia ustawowy wymóg samodzielności (art. 2 ust. 2 u.w.l.), czyli jest oddzielony trwałymi ścianami, stanowić przedmiot odrębnej własności, co dotyczy garaży zarówno jednostanowiskowych (a zasadniczo takie stają się przedmiotem odrębnej własności w wyniku zastosowania art. 211 u.g.n.), jak i wielostanowiskowych, a gdy jest wielostanowiskowy usytuowane w nim miejsce postojowe może być nie tylko przynależnością lokalu, ale, coraz częściej, przedmiotem wydzielenia w ramach współwłasności do wyłącznego korzystania przez danego współwłaściciela (*quoad usum*).

W art. 1 ust. 1 oraz w art. 2 ust. 1 u.w.l. nie wskazuje się wprawdzie, że lokal o innym przeznaczeniu w rozumieniu ustawy także ma być samodzielny, ale wynika to wprost z art. 2 ust. 2 zdanie drugie u.w.l.

4. Poza tym, że ma to być lokal samodzielny, ustawa o własności lokali nie zawiera żadnych ograniczeń co do rodzaju lokalu lub budynku, w którym może znajdować się lokal. W konsekwencji wyodrębnienie lokalu, pod warunkiem spełnienia wymogów, o których mowa w art. 2 ust. 1a u.w.l., może nastąpić w każdym rodzaju budynku – nawet w domach jednorodzinnych, gdzie jednak nie można wyodrębnić więcej niż dwóch lokali mieszkalnych (art. 2 ust. 1c u.w.l.; zob. teza 11 do tego artykułu). Wyodrębnianie lokali może nastąpić jednocześnie albo, co występuje znacznie częściej, sukcesywnie – o wyodrębnianiu sukcesywnym wprost mowa w art. 4 ust. 2 i w art. 18 ust. 2 u.w.l.
5. Ustawa o własności lokali nie zawiera również ograniczeń podmiotowych co do możliwości uzyskania odrębnej własności lokali. W szczególności prawo to mogą uzyskać zarówno osoby fizyczne, jak i osoby prawne, z tym że w odniesieniu do cudzoziemców (w tym zagranicznych osób prawnych) obowiązują szczególne przepisy ustawy z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278). Ogólnie wymagane dla nabycia nieruchomości przez cudzoziemców zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych nie znajduje zastosowania do nabywania własności lokali, z wyjątkiem lokali użytkowych niebędących garażem, związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy, z tym jednak, że także ten wyjątek nie występuje w stosunku do podmiotów, o których mowa w art. 8 ust. 1 powołanej ustawy, w szczególności cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej, jak również w stosunku do cudzoziemców będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw Unii Europejskiej, Islandii, Liechtensteinu, Norwegii oraz Szwajcarii (art. 8 ust. 2 powołanej ustawy).

Hubert Izdebski – profesor na Wydziale Prawa Uniwersytetu Humanistycznospołecznego SWPS, do 2015 r. na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego; członek-korespondent Polskiej Akademii Nauk; radca prawny, adwokat; członek m.in. Rady Legislacyjnej (1994–1998) i Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego (2013–2016); autor wielu książek z zakresu prawa publicznego i jego styku z prawem cywilnym oraz jego podstaw teoretycznych i historycznych.

Tymoteusz Barański – adwokat, specjalizuje się między innymi w prawie nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem problematyki lokali oraz zagadnień reprivatyzacyjnych; autor publikacji z zakresu prawa prywatnego.

Kamil Buliński – radca prawny, specjalizuje się w materialnym i procesowym prawie administracyjnym ze szczególnym uwzględnieniem budowlanego procesu inwestycyjnego, a także w cywilnoprawnej obsłudze inwestycji budowlanych; autor publikacji z zakresu prawa budowlanego, planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska, w tym również współautor komentarzy do aktów prawnych z tych dziedzin.

Komentarz zawiera omówienie najważniejszych zagadnień regulowanych ustawą o własności lokali w ujęciu praktycznym. Dokładnej analizie poddano najczęściej występujące problemy związane z takimi kwestiami jak: ustanowienie własności lokalu, prawa i obowiązki właścicieli lokali czy zarząd nieruchomością wspólną.

Autorzy skupiają się na przedstawianiu kwestii istotnych dla praktyki stosowania przepisów i w tym celu szeroko wykorzystują zarówno orzecznictwo sądów powszechnych (wraz z Sądem Najwyższym) oraz sądów administracyjnych, jak również własne doświadczenia zawodowe w tej dziedzinie. W książce szczególną uwagę zwrócono na zmiany wprowadzone nowelizacją z 5.07.2018 r. oraz na nową ustawę z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Publikacja jest przeznaczona dla radców prawnych, adwokatów, notariuszy oraz sędziów. Zainteresuje również pracowników administracji zajmujących się gospodarką nieruchomościami, deweloperów mieszkaniowych, zarządców i administratorów budynków mieszkalnych, a także właścicieli lokali.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8160-073-6



CENA 159 ZŁ (W TYM 5% VAT)