

Edward Gniewek

O nabywaniu przez właścicieli lokali pomieszczeń przynależnych – po ustanowieniu odrębnej własności lokalu

Wiele kontrowersji budzi w praktyce notarialnej i praktyce sądów wieczystoksięgowych problem dodatkowego, późniejszego **nabywania** przez właścicieli lokali **pomieszczeń przynależnych** do lokali, **następującego po dokonanych już ustanowieniu odrębnej własności lokali (lokalu)**. Mówimy o uzupełnieniu (rozszerzeniu) pierwotnego przedmiotu odrębnej własności o „**pomieszczenia**” przynależne, pierwotnie pominięte¹, teraz dopiero przyłączane do lokalu² jako jego „**części składowe**” w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali.

Rodzi się tu pytanie o dopuszczalność takiej czynności prawnej, jej charakter i tryb dokonywania. Występuje przy tym sporo naturalnych poniekąd wątpliwości z uwagi na wielce złożoną materię jurydyczną i niedbałe rozwiązania legislacyjne. Stawiając zaś problem, wypada już na wstępie – w ślad za licznymi, mniej lub bardziej jednoznacznymi wypowiedziami doktryny³ – opowiedzieć się za dopuszczalnością takich czyn-

¹ W trybie czynności prawnej lub w sentencji orzeczenia sądowego.

² Można tu pominąć obojętne jurydycznie motywy takiego zachowania.

³ Zob. zwłaszcza J. Piśuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, red. E. Gniewek, wyd. 2, Warszawa 2007, s. 252. Por. także odpowiednio G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2005, s. 41; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2007, s. 48; M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilistyczne*, Lublin 1995, s. 34; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2007, s. 65.

ności prawnych⁴. Wymaga to wszakże szerszego uzasadnienia, po wcześniejszym naświetleniu szeregu podstawowych elementów struktury stosunku prawnego odrębnej własności lokali.

Rozważając konstrukcję odrębnej własności lokali, trzeba przypomnieć, że odrębne nieruchomości mogą stanowić **samodzielny lokal** mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu (art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali⁵). Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest zaś – w rozumieniu ustawy – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku **izba** lub **zespół izb** przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z **pomieszczeniami pomocniczymi** służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych⁶ (art. 2 ust. 2 u.w.l.). I co najważniejsze z punktu niniejszych rozważań, do lokalu mogą przynależeć jako jego „części składowe” tak zwane **pomieszczenia przynależne**, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem⁷, a w szczególności piwnica, strych, komórka, garaż (art. 2 ust. 4 u.w.l.).

Odrębnie trzeba zwrócić uwagę, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje **udział w nieruchomości wspólnej** jako prawo związane z własnością lokali (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Wiadomo zaś, że nieruchomość wspólną stanowi **grunt oraz części budynku i urządzenia**, które „nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali” (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Dodajmy, że „dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków (art. 4 ust. 1 u.w.l.).

Oczywiście, odrębna własność lokalu (lokali) powstaje, gdy w trybie **właściwych zdarzeń prawnych** ustanowiono taką własność. Należy zatem

⁴ W literaturze brak wyraźnie wypowiedzanego poglądu odmiennego. Jedynie A. Doliwa w nieco innym kontekście wyraża opinię, że „garaż (inne pomieszczenie przynależne) nie może być sprzedany, jeżeli nie zostanie uprzednio wyodrębniona jego własność”; zob. A. D o l i w a, *Prawo mieszkaniowe, Komentarz*, Warszawa 2006, s. 590.

⁵ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903; z późn. zm.) – dalej: u.w.l.

⁶ Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (art. 2 ust. 2 zd. 2 u.w.l.); do lokali nazywanych potocznie „**lokalami użytkowymi**”.

⁷ Poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal.

niezwłocznie dopowiedzieć, że odrębną własność lokali można ustanowić w drodze **umowy**⁸, a także **jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości** albo **orzeczenia sądu** znoszącego współwłasność (art. 7 ust. 1 u.w.l.). Równocześnie trzeba sobie uświadomić, że w praktyce występuje niekiedy⁹ równoczesne ustanowienie odrębnej własności wszystkich lokali w danym budynku¹⁰, częściej zaś mamy do czynienia z „**sukcesywnym**” ustanawianiem odrębnej własności poszczególnych lokali.

Z perspektywy przedmiotowej sytuacja jest najprostsza, gdy w określonym budynku¹¹ powstała już odrębna własność wszystkich samodzielnych lokali¹². Wówczas mamy do czynienia z poszczególnymi **lokalami stanowiącymi odrębny przedmiot własności** oraz z **nieruchomością wspólną** objętą współwłasnością; z udziałami przypadającymi właścicielom poszczególnych lokali. Jeżeli natomiast, przy zastosowaniu trybu sukcesywnego ustanawiania odrębnej własności lokali, nie wyodrębniono jeszcze wszystkich samodzielnych lokali, to struktura własnościowa bardzo się komplikuje; pozostają tu bowiem **niewyodrębnione lokale „dotychczasowego właściciela nieruchomości”**¹³ oraz przysługujący temu właścicielowi udział w nieruchomości wspólnej.

Pojawia się tu jednak dodatkowy istotny problem określenia „budowlanej substancji” samodzielnych lokali i nieruchomości wspólnej. Z jednej strony wiemy już, że substancję lokalu wypełniają „**izby**” i „**pomieszczenia pomocnicze**”, natomiast nieruchomość wspólną stanowią **części budynku i urządzenia, „które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.”** W sensie fizycznym substancję budynku uzupełniają

⁸ Umowy zawieranej przez współwłaścicieli nieruchomości albo przez właściciela nieruchomości i nabywcę lokalu (art. 8 ust. 3 u.w.l.).

⁹ Chociażby w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali, w toku zniesienia współwłasności (w razie umownego lub sądowego zniesienia współwłasności).

¹⁰ Dotyczy to z zasady „**małych domów mieszkalnych**”, nieosiągających nawet górnego pułapu „**małej wspólnoty mieszkaniowej**” w rozumieniu art. 19 u.w.l.; często „domów dwurodzinnych”.

¹¹ Lub budynkach; jeżeli określona nieruchomość gruntowa jest zabudowana kilkoma budynkami, a nie dokonano jej podziału w trybie art. 5 ust. 2 u.w.l.

¹² Chociażby następowało to sukcesywnie.

¹³ Tak jak właścicielom wyodrębnionych lokali.

również „**pomieszczenia przynależne**”¹⁴; chyba że położone są w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem¹⁵. Jednakże tym razem mogą pojawiać się wątpliwości, czy w sensie jurydycznym pomieszczenia przynależne są objęte własnością lokalu, czy wchodzą w skład nieruchomości wspólnej. Przypomnijmy, że według właściwego przepisu **do lokalu mogą przynależeć** jako jego części składowe „pomieszczenia przynależne”, a w szczególności piwnica, strych, komórka, garaż (art. 2 ust. 4 u.w.l.). Z drugiej strony nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz **części budynku** i urządzenia, **które nie służą wyłącznie** do użytku właścicieli lokali.

Wszelkie zasady poprawnej wykładni zdają się tu przemawiać za pierwszeństwem potencjalnego jurydycznego zaliczenia takich pomieszczeń do kategorii składników odrębnego lokalu. Wszak ustawodawca postanowił, że mogą one **przynależeć do lokalu**, a z drugiej strony, przy kształtowaniu jurydycznej substancji nieruchomości wspólnej posłużył się formułą wskazywania jako jej przedmiotu tych części budynku, które „nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Zresztą, ściśle biorąc, w ujęciu językowym, można tu mówić jedynie o „**pomieszczeniach przynależnych do lokalu**”; nie uchodzi zaś – w wariacie odmiennym – posługiwać się pojęciem „pomieszczeń przynależnych do nieruchomości wspólnej”. Oczywiście w konkretnych stosunkach prawnych niezbędne jest wyraźne przesądzenie o statusie prawnorzeczowym pomieszczeń wskazanych w art. 2 ust. 4 u.w.l.; o ich zaliczeniu do substancji poszczególnych lokali¹⁶. Nie ma tu bowiem żadnego „automatu”. Wszak pomieszczenia takie mogą przynależeć do lokali, a w odmiennej perspektywie ukazuje nam się wariant ich ewentualnego zakwalifikowania do przedmiotów objętych zakresem nieruchomości wspólnej.

Równocześnie nie wolno przeoczyć, jak wiele okoliczności wskazuje na to, że w razie sukcesywnego ustanawiania odrębnej własności lokali zaliczenie określonych pomieszczeń przynależnych do pierwszego wy-

¹⁴ W kwestii wzajemnej relacji pomiędzy „pomieszczeniami pomocniczymi” i „pomieszczeniami przynależnymi” zob. G. B i e n i e k, Z. M a r m a j, *Własność lokali...*, s. 40; J. P i s u l i ń s k i, [w:] *System prawa...*, s. 243 i nast.; R. S t r z e l c z y k, [w:] R. S t r z e l c z y k, A. T u r l e j, *Własność lokali...*, s. 56 i nast.

¹⁵ Co dopuszcza ustawodawca; zob. art. 2 ust. 4 u.w.l.

¹⁶ A tym samym o zaliczeniu do przedmiotów objętych własnością lokalu.

odrębnianego lokalu przesądza o równoczesnym przyporządkowaniu innych tego samego rodzaju pomieszczeń do niewyodrębnionych jeszcze lokali samodzielnych, objętych własnością dotychczasowego właściciela nieruchomości. Wystarczy wskazać, że 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 (art. 3 ust. 3 zd. 1 u.w.l.). Z drugiej strony, 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 (art. 3 ust. 3 zd. 2 u.w.l.). Dodajmy, że do wyznaczenia tego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (art. 3 ust. 4 u.w.l.).

Wprawdzie cytowane przepisy traktują o ustaleniu wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, jednakże równocześnie prowokują do niezbędnego określenia statusu praworzeczonego pomieszczeń określanych mianem „przynależnych”; wymuszają ich zaliczenie do części składowych lokali samodzielnych¹⁷ lub pozostawienie „w substancji” nieruchomości wspólnej. Zatem z zasady we współczesnej praktyce, rozpoczynając „operację” wyodrębnienia własności lokali, dokonuje się przemyślanego zaliczenia pomieszczeń przynależnych do części składowych poszczególnych lokali¹⁸; jak wspomniano, alternatywą jest włączenie ich do zakresu nieruchomości wspólnej. Decydujący głos należy tu zasadniczo do osoby dotychczasowego właściciela nieruchomości; chociażby do dewelopera, który, poczynając od etapu projektowania budowy, ma swoją wizję struktury lokali i pomieszczeń przynależnych¹⁹. Oczy-

¹⁷ Zarówno wyodrębnionych, jak też niewyodrębnionych.

¹⁸ Istotne niedostatki występowały w poprzednim stanie prawnym.

¹⁹ Nie wyklucza to dopuszczalnej sytuacji, że „deweloper wznoszący budynek zamierza docelowo sprzedać jedynie część lokali, przeznaczając pozostałą ich część np. na wynajem”; zob. R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 99-100.

wiedzie na etapie ustanowienia odrębnej własności lokali do właściciela nieruchomości i nabywcy lokalu należy umowne określenie przedmiotu rozporządzenia, a więc określenie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych. Niemniej jednak, to właściciel nieruchomości jest obciążony ciężarem przygotowania całego zabiegu ustanawiania odrębnej własności poszczególnych lokali. On więc określa strukturę zbywanych lokali²⁰ wraz z pomieszczeniami przynależnymi²¹, występuje do starosty o wydanie zaświadczenia stwierdzającego samodzielność lokali²², a dopiero na tym tle dokonuje umownego rozporządzenia²³.

Szczególnie widoczna, wyeksponowana przez ustawodawcę, jest rola dotychczasowego właściciela nieruchomości w praktyce spółdzielczości mieszkaniowej, w zakresie przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu. Tutaj bowiem, przed podjęciem przez spółdzielnię czynności przeniesienia własności lokalu „określenie przedmiotu odrębnej własności lokali następuje na podstawie uchwały zarządu **spółdzielni** sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności”²⁴. Dodajmy, że oprócz innych danych uchwała zarządu powinna określać „rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz **pomieszczeń przynależnych**, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku **przygotowane danemu lokalowi**, a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje”²⁵.

Generalnie zaś, już od momentu ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu powstaje problem odpowiedniego sklasyfikowania znajdu-

²⁰ Będąc skrepowany występującą strukturą budynku.

²¹ Tutaj występuje już szerszy margines swobodnej decyzji właściciela nieruchomości.

²² Stosownie do wymagań art. 2 ust. 3 u.w.l. Na tym tle wypowiedziano w doktrynie pogląd, że „ostatecznie o możliwości zaliczenia jakichś pomieszczeń przynależnych do lokalu zdecyduje najczęściej zaświadczenie starosty uznającego, że lokal wraz z określonymi pomieszczeniami przynależnymi spełnia wymóg samodzielności”; zob. E. B o Ń - c z a k - K u c h a r c z y k, *Własność lokali...*, s. 46.

²³ Z udziałem oświadczenia woli nabywcy.

²⁴ Zob. art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116; z późn. zm.).

²⁵ Art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

jących się w budynku²⁶ pomieszczeń, takich jak piwnica, komórka, strych, garaż itp. Zasadniczo kwalifikacji takiej dokonuje dotychczasowy właściciel nieruchomości, a następnie stosownie do tego dokonuje ustanowienia odrębnej własności lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi²⁷; zawiera stosowną umowę z nabywcami lokali lub ustanawia odrębną własność dla siebie. Bez wątplenia wszakże we współczesnym budownictwie realizowanym przez deweloperów czy spółdzielnie mieszkaniowe nabywcy lokali z góry oczekują²⁸ na równoczesne nabycie określonych pomieszczeń przynależnych. Właściciel nieruchomości projektuje zaś i buduje lokale z pomieszczeniami przynależnymi. I tutaj z góry wiadomo, co do czego (do kogo) będzie przynależeć. Generalnie zaś, bez wątplenia, w praktyce przeważa zaliczenie określonych pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali, zarówno wyodrębnionych, jak i niewyodrębnionych.

Z drugiej strony pamiętamy, że do **nieruchomości wspólnej** zalicza się **części budynku**, „które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali” (art. 3 ust. 2 u.w.l.). W pierwszym rzędzie należą do budynkowych elementów nieruchomości wspólnej takie części budynku, które muszą służyć użytkowi wspólnemu właścicieli lokali (fundamenty, ściany zewnętrzne, dachy, klatka schodowa itp.). Mogą jednak należeć również do substancji nieruchomości wspólnej piwnice, strych, garaże itp., o ile w trakcie wyodrębniania własności lokali nie zostały zaliczone pod postacią „**pomieszczeń przynależnych**” do poszczególnych lokali²⁹. Wypada się tu bowiem zgodzić, że „nie służą one wyłącznie do użytku właścicieli lokali”³⁰, o ile nie zostały zakwalifikowane – w związku z usta-

²⁶ A niekiedy poza budynkiem, w obrębie nieruchomości gruntowej.

²⁷ W przypadku zniesienia współwłasności dokonują tego współwłaściciele lub sąd orzekający o zniesieniu współwłasności.

²⁸ I płacą.

²⁹ Por. G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali...*, s. 45; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 589; R. Dzięciek, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 45; J. Pisuliński, [w:] *System Prawa...*, s. 249; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 99.

³⁰ Z uwzględnieniem dotychczasowego właściciela nieruchomości, któremu nadal przysługują lokale niewyodrębnione.

nowieniem odrębnej własności lokali – jako pomieszczenia przynależne do poszczególnych lokali. Nie wystarcza zaś do takiej kwalifikacji dokonanie **podziału *quoad usum***; przeciwnie, przecież takiego podziału dokonuje się w ramach ustalenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej.

Należy przy tym pamiętać, że mówimy o wybudowanych „**pomieszczeniach**” usytuowanych poza lokalem (lokalami). I tylko w przypadku „wygrodzonych” i zabudowanych pomieszczeń mamy dylemat zaliczenia ich do pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali lub pozostawienia ich „w substancji” nieruchomości wspólnej. Nie istnieje zaś ten problem, gdy w kondygnacji podziemnej mamy do czynienia z „**piwnicą**”, **bez** wybudowania odgrodzonych **pomieszczeń piwnicznych**, czy z „**garażem wielostanowiskowym**”, a na górze ze „**strychem**”, **bez** wybudowania odgrodzonych **pomieszczeń strychowych**. W takich sytuacjach nie powinno ulegać wątpliwości, że brak przesłanek do zaliczenia owych piwnic czy strychów – jako pomieszczeń przynależnych – do części składowych poszczególnych lokali. Zatem siłą faktu³¹ trzeba je kwalifikować do składników budowlanych nieruchomości wspólnej. Uwzględniając zaś potrzeby właścicieli lokali, można tutaj dokonywać podziału *quoad usum*, przeznaczając do ich wyłącznego użytku wydzielone części piwnicy czy strychu. Oczywiście tym bardziej można (i czyni się to łatwiej) dokonać podziału *quoad usum*, gdy mamy do czynienia w danym budynku z autentycznymi pomieszczeniami, pozostawionymi jednak „w substancji” nieruchomości wspólnej.

W przypadku **garaży** sytuacja jest nieco bardziej złożona³². W sensie technicznym możemy tu bowiem mieć do czynienia z wybudowanymi, odgrodzonymi pomieszczeniami garażowymi lub z jednym garażem wielostanowiskowym. W wariantcie pierwszym garaże takie zasadniczo mogą być pomieszczeniami przynależnymi do lokali. Jeżeli zabraknie ich zaliczenia jako pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali, muszą wejść w skład nieruchomości wspólnej; wówczas można jeszcze dokonywać podziału *quoad usum* nieruchomości wspólnej. W wariantcie

³¹ I prawa.

³² W szczegółach zob. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 591-592; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 70 i nast.; także G. Bieńkiewicz, Z. Marmaj, *Własność lokali...*, s. 41.

drugim w grę wchodzi ustanowienie odrębnej własności garażu wielostanowiskowego³³, z udziałem właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności garażu i podziałem *quoad usum* lokalu garażowego (z przydziałem poszczególnych stanowisk dla właścicieli poszczególnych lokali)³⁴. Najczęściej następuje³⁵ tu pierwotne ustanowienie odrębnej własności lokalu garażowego „**dla siebie**” w **drodze jednostronnej czynności prawnej** dotychczasowego właściciela nieruchomości i późniejsze **zbywanie udziałów we współwłasności** lokalu³⁶. Pominięcie szansy ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego lokalu garażowego stwarza więcej problemów. Należałoby wówczas uznać, że niewyodrębniony garaż wielostanowiskowy wchodzi w skład nieruchomości wspólnej objętej współwłasnością właścicieli wszystkich lokali. Sposób korzystania z niego można zaś określić umową dokonującą podziału *quoad usum*. W żadnym zaś razie ani całego garażu, ani poszczególnych stanowisk postojowych nie można zaliczyć do kategorii pomieszczeń przynależnych stanowiących części składowe niektórych czy wszystkich lokali.

Natomiast **balkony** nie mogą, generalnie, stanowić pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l. Po prostu nie są one pomieszczeniami. Trzeba wszakże zgodzić się, że balkon przylegający do lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębny przedmiot własności i służący do wyłącznego użytku właściciela, stanowi część składową tego lokalu³⁷. Nie sposób sobie wyobrazić i zgadzać się z tym, że balkon przylegający do określonego lokalu stanowi, pomimo wszystko³⁸,

³³ Odrębnej własności „**lokalu o innym przeznaczeniu**” (lokalu użytkowego).

³⁴ Nie ma też jurydycznych przeszkód, by nabywcą udziału we współwłasności lokalu garażowego była osoba trzecia, nieposiadająca żadnego lokalu w danym budynku.

³⁵ Zwłaszcza w przypadku budownictwa deweloperskiego.

³⁶ Występuje tu połączone z ustanowieniem współwłasności „**dopuszczenie do udziału we współwłasności**” lokalu garażowego.

³⁷ Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2002 r., III RN 153/01 (OSNP 2003, nr 18, poz. 423). Por. także A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 592; J. Pisiulski, [w:] *System Prawa...*, s. 249; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 61-64; odmiennie, z nieporozumieniem dotyczącym uzasadnienia, G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2006, s. 381.

³⁸ Pod pozorem, że balkon jest fragmentem elewacji budynku.

element nieruchomości wspólnej³⁹. Absurdem jest tu wizja „sąsiada przemykającego przez cudze mieszkanie na wspólny balkon”⁴⁰. Nie ma się co sprzeciwiać stwierdzeniu, że balkon stanowi część składową lokalu z tej tylko przyczyny, że nie jest on „**pomieszczeniem**”⁴¹ (**przynależnym**). Nigdzie bowiem nie wyłączono ogólnej zasady kodeksowej, 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 (art. 47 § 2 k.c.); wiadomo przy tym, że część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.). W ustawie o własności lokali wprowadzono jedynie nową, dodatkową konstrukcję **części składowych** obejmujących **pomieszczenia przynależne** do lokali⁴². W takim zaś kontekście trzeba uznać, że balkon, chociaż nie jest pomieszczeniem⁴³, stanowi część składową wyodrębnionego lokalu⁴⁴ w rozumieniu art. 47 § 2 k.c. Ostatecznie więc trzeba sobie uświadomić, że wyodrębnione lokale⁴⁵ składają się z **izb, pomieszczeń pomocniczych, pomieszczeń przynależnych oraz innych części składowych**⁴⁶.

Po tym obszernym, niezbędnym przedstawieniu istotnych zagadnień wstępnych pora rozważyć zapowiadany problem uzupełniającego nabycia przez właścicieli lokali, po ustanowieniu odrębnej własności, pomieszczeń przynależnych. W pierwszym rzędzie rodzi się tutaj pytanie,

³⁹ Chociaż w konkretnych przypadkach, stosownie do rzeczywistego układu architektonicznego, możemy spotkać balkony wspólne dla niektórych mieszkań, a nawet ogólnodostępne balkony (tarasy) wchodzące w skład nieruchomości wspólnej; por. J. Piśuliński, [w:] *System Prawa...*, s. 249; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s.

⁴⁰ Zwraca na to uwagę R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 62.

⁴¹ A taką argumentację operuje G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości...*, s. 381.

⁴² Trafnie bowiem zwrócono uwagę w literaturze, że art. 2 ust. 4 u.w.l. rozszerza pojęcie części składowej z art. 47 § 2 k.c.; por. J. Piśuliński, [w:] *System Prawa...*, s. 243.

⁴³ A zatem pomieszczeniem przynależnym w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l.

⁴⁴ Balkony stanowią także części składowe niewyodrębnionych lokali przypadających nadal dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości.

⁴⁵ Także lokale niewyodrębnione.

⁴⁶ Nie powinno budzić wątpliwości, że izby i pomieszczenia pomocnicze noszące taką nazwę są w istocie częściami składowymi lokalu.

czy dopuszczalne jest takie nabycie i kto ma dokonywać rozporządzenia. Na tym zaś tle rodzą się dalsze pytania szczegółowe⁴⁷.

Przechodząc do szczegółów, trzeba przypomnieć, że według doktryny zasadniczo dopuszczalne jest takie rozporządzenie⁴⁸. Zwraca się uwagę, że „o ile w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie rozstrzygnięto tych spraw⁴⁹ w sposób zadowalający współwłaściciele nieruchomości wspólnej, rozwiązanie tych spraw może nastąpić **w drodze później zawartej umowy (notarialnej) korygującej skład i powierzchnię wyodrębnionego lokalu**⁵⁰, w tym udział w nieruchomości wspólnej⁵¹. Gdzie indziej jeszcze dosadniej podkreślano, że „**dopuszczalna jest zmiana umowy właścicieli lokali w zakresie przynależności poszczególnych pomieszczeń**⁵² do poszczególnych lokali. Umowa taka, jako powodująca jednocześnie zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanej z własnością poszczególnych lokali, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego i ujawniona w księdze wieczystej⁵³. Ujmując zagadnienie od strony uciążliwości jurydycznych, zwraca się uwagę, że „późniejsze przypisanie takich pomieszczeń do samodzielnych lokali jest bardzo utrudnione, gdyż wiąże się z koniecznością zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej⁵⁴”.

Godzi się aprobować tę uzasadnioną przychylność doktryny dla czynności uzupełniającego nabycia przez właściciela (właścicieli) wyodrębnionego lokalu (lokali) pomieszczeń przynależnych, nieobjętych pierwotną umową o ustanowienie odrębnej własności lokali. Należałoby jedynie rozbudować rozważania szczegółowe obejmujące wielorakość różnorodnych sytuacji w różnorodnych konkretnych stosunkach prawnych⁵⁵. W ujęciu

⁴⁷ O czym niżej.

⁴⁸ Zob. przypis 3.

⁴⁹ Spraw pomieszczeń pomocniczych.

⁵⁰ Podkreślenie moje – E.G.

⁵¹ Zob. G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali...*, s. 41.

⁵² Podkreślenie moje – E.G.

⁵³ Zob. E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, s. 48; podobnie J. Pisuliński, [w:] *System Prawa...*, 252.

⁵⁴ Zob. R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 99; także s. 65 i nast.

⁵⁵ Najpełniej, chociaż niewystarczająco, z fragmentarycznymi niejasnościami, przedstawia to J. Pisuliński, [w:] *System Prawa...*, s. 252-253.

generalnym należałoby rozważyć problem **uzupełniającego rozporządzenia** pomieszczeniami przynależnymi, dokonywanego przez **dotychczasowego właściciela nieruchomości**⁵⁶, dalej **rozporządzenia pomiędzy właścicielami odrębnych lokali**⁵⁷ i wreszcie **rozporządzenia**⁵⁸ dokonywanego przez **współwłaścicieli nieruchomości wspólnej**⁵⁹. Problem dotyczy zarówno sytuacji, gdy ustanowiono odrębną własność pojedynczych lokali⁶⁰, jak też, jeszcze bardziej, sytuacji, gdy w budynku położonym na danej nieruchomości gruntowej wyodrębniono⁶¹ wszystkie samodzielne lokale⁶².

Wariant pierwszy, obejmujący uzupełniające nabycie pomieszczeń przynależnych przez właścicieli odrębnych lokali w trybie rozporządzającej czynności prawnej dotychczasowego właściciela nieruchomości, zakłada istnienie pomieszczeń „**wolnych**”, niewchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Rzecz oczywista, nie ma takiej możliwości, gdy w określonym budynku ustanowiono już odrębną własność wszystkich lokali; nie ma już wówczas „**dotychczasowego właściciela nieruchomości**” jako osoby dysponującej jakimikolwiek pomieszczeniami. Jeżeli więc ustanowiono już odrębną własność wszystkich lokali, późniejsze nabycie pomieszczeń przynależnych może nastąpić w drodze rozporządzających czynności prawnych właścicieli lokali lub czynności prawnych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

Powracając zaś do wstępnego założenia, trzeba uzmysłowić sobie, że dotychczasowy właściciel nieruchomości, chociażby deweloper, może w istocie dysponować wolnymi pomieszczeniami nadającymi się na pomieszczenia przynależne, niewchodzącymi z jego woli w skład nieruchomości wspólnej. Pamiętamy oczywiście, że, przygotowując zabieg ustanawiania odrębnej własności lokali, dotychczasowy właściciel nieruchomości projektuje, z zasady, przydzielenie wybudowanych pomieszczeń jako pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali. Doko-

⁵⁶ Gdy nie zostały one włączone do nieruchomości wspólnej.

⁵⁷ Gdy do jednego lub obu lokali przynależą takie pomieszczenia.

⁵⁸ Najczęściej, najwnikliwiej opisywanego w literaturze.

⁵⁹ Gdy określone pomieszczenia wchodzi w skład nieruchomości wspólnej.

⁶⁰ W razie sukcesywnego wyodrębnienia własności poszczególnych lokali.

⁶¹ Równocześnie lub sukcesywnie.

⁶² Zwraca uwagę na takie etapy J. P i s u l i ŋ s k i, [w:] *System Prawa...*, s. 252.

nywane później rozporządzenia obejmują sukcesywne ustanawianie odrębnej własności poszczególnych lokali wraz z ich pomieszczeniami przynależnymi. Mogą się tu wszakże zdarzyć **wolne pomieszczenia przynależne**, jeżeli właściciele lokali rezygnują, chociażby tylko pierwotnie, z ich nabycia. Możliwe jest wówczas późniejsze rozporządzenie takimi pomieszczeniami, a więc późniejsze nabycie przez właścicieli innych lokali⁶³ lub nawet – dokonywane po namyśle – nabycie przez tych właścicieli, którzy pierwotnie wyrażali rezygnację. Nie można tu zresztą wykluczać kumulacji pomieszczeń przynależnych do niektórych lokali⁶⁴.

Nie powinno ulegać wątpliwości, że **dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości** przysługuje kompetencja **rozporządzania** wolnymi **pomieszczeniami przynależnymi**, z drugiej zaś strony nie ma przeszkód prawnych do **nabycia** takich **pomieszczeń przez właścicieli lokali** po dokonaniu już wcześniej ustanowieniu odrębnej własności. Nie można tu ograniczać naturalnego uprawnienia dotychczasowego właściciela nieruchomości do rozporządzania składnikami jego mienia⁶⁵ (art. 140 k.c.), a właścicieli lokali nie można pozbawiać również naturalnej ich zdolności prawnej.

Należy przy tym stronić od fałszywego posługiwania się argumentem, że przedmiotem obrotu mogą być tylko rzeczy, a pomieszczenie przynależne nie jest rzeczą (nie jest odrębnym lokalem)⁶⁶. Nie można zaprzeczać, że w świetle obowiązującego polskiego prawa cywilnego **przedmiotem własności** są istniejące, odrębne, oznaczone co do tożsamości **rzeczy** będące przedmiotami materialnymi (art. 140 w zw. z art. 45 k.c.). W żadnym razie nie oznacza to jednak, jakoby przedmiotem obrotu miały być jedynie tak pojmowane rzeczy. Częstokroć przecieŜ właśnie **czynności prawne obrotu** służą dopiero **wyodrębnieniu** nowych **rzeczy jako przedmiotów** nabywanej **własności**. Zwłaszcza, co tutaj istotne, pierwotne nabycie własności lokali następuje poprzez czynność ustanowienia⁶⁷

⁶³ Albo ich przypisanie do innych, niezbytych jeszcze lokali samodzielnych.

⁶⁴ ChociaŜby dwie piwnice.

⁶⁵ W każdym razie nie czyni tego ustawodawca.

⁶⁶ A w literaturze wyrażono pogląd, że „garaŜ (inne pomieszczenie przynależne) nie moŜe być sprzedany, jeŜeli nie zostanie uprzednio wyodrębniona jego własność”; zob. A. D o l i w a, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 590.

⁶⁷ I rozporządzenia.

odrębnej własności lokali. Nikt zaś przecież nie będzie twierdził, że nie wolno sprzedać (darować itp.) lokalu dotychczas niewyodrębnionego; „sprzedać na odrębną własność”. Tutaj, zawierając dopuszczalną prawem⁶⁸ umowę, dopiero wyodrębniamy przyszły przedmiot własności i równocześnie przenosimy jego własność. Skądinąd wiadomo, że wyodrębniany lokal składa się z izb i pomieszczeń pomocniczych, ale części składowe takiego lokalu mogą również stanowić pomieszczenia przynależne. Zatem zasadniczo już sama umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu⁶⁹ obejmuje zaliczenie do składników lokalu jego pomieszczeń przynależnych. Nie ma wszakże prawdziwych przeszkód jurydycznych po temu, by w **uzupełniającej umowie** dokonać **uzupełniającego rozporządzenia** prowadzącego do późniejszego, po dokonaniu już ustanowienia odrębnej własności lokalu, nabycia pomieszczeń przynależnych przez właściciela lokalu. Wszystko to mieści się w konwencji i konstrukcji ustanawiania odrębnej własności lokalu.

Dokonywane **uzupełnienie** przedmiotu odrębnej własności następuje w istocie poprzez fragmentaryczną **zmianę** umowy pierwotnej. Można się tu zresztą posługiwać nazwą „aneks do umowy”⁷⁰, „uzupełnienie umowy”. Istotna jest zaś treść takiej umowy. Następują tu w istocie oświadczenia woli zawierające z jednej strony zamiar przeniesienia, a z drugiej zamiar nabycia określonych pomieszczeń przynależnych i włączenia ich do części składowych odrębnego lokalu nabywcy. Może się tu znaleźć również zastrzeżenie świadczenia wzajemnego, a więc podwyższenie ceny zbytego już wcześniej lokalu o wartość przenoszonych teraz pomieszczeń przynależnych.

Rzecz jasna, niezbędna jest także tutaj **zmiana wysokości udziału** właściciela lokalu **w nieruchomości wspólnej**. W istocie podlega on podwyższeniu wobec zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu. Podwyższenie takie następuje kosztem substancji, którą dysponuje dotychczasowy właściciel nieruchomości. Nie podlega zaś żadnym zmianom wysokość udziału w nieruchomości wspólnej właścicieli innych wyodrębnionych już

⁶⁸ Określona w ustawie o własności lokali.

⁶⁹ Chociażby „umowa sprzedaży lokalu na odrębną własność”; czy krócej „umowa sprzedaży lokalu”.

⁷⁰ Nie widzę tu szczególnego uzasadnienia dla odróżnienia „aneksu” i „zmiany umowy”.

lokali. Zatem uzupełniająca czynność rozporządzająca odbywa się tutaj bez ich udziału.

Własną, podmiotową specyfiką⁷¹ odznaczają się czynności uzupełniającego nabywania pomieszczeń przynależnych przez właścicieli lokali, gdy pomieszczenia takie wchodzi w **skład nieruchomości wspólnej**. Oczywiście, również tutaj należy opowiedzieć się za jurydyczną **dopuszczalnością** takich **rozporządzeń**; z motywów zbieżnych z przypadkami uzupełniających czynności rozporządzających dotychczasowego właściciela nieruchomości. Uwzględnić zaś trzeba podmiotową odmiennosć zamierzonej czynności prawnej wynikającą właśnie z faktu, że określone pomieszczenia, nazywane w innych okolicznościach **przynależnymi**, na razie wchodzi tutaj w skład nieruchomości wspólnej. Wymusza to dokonywanie czynności uzupełniającego **rozporządzenia przez współwłaścicieli** nieruchomości wspólnej; przez właścicieli lokali. I nie chodzi tylko o konieczność wynikającą z tej okoliczności prawnej, że następuje tu zmiana wysokości udziałów we współwłasności⁷², lecz przede wszystkim o uwzględnienie jeszcze bardziej istotnego wymagania, by rozporządzenia dokonywały osoby uprawnione, tutaj współwłaściciele.

Współwłaściciele decydują zatem o wyłączeniu określonych pomieszczeń z nieruchomości wspólnej i dokonują rozporządzenia polegającego na ich zbyciu wraz z przyłączeniem do odrębnego lokalu nabywcy. Nie ulega wątpliwości, że w „**małych wspólnotach mieszkaniowych**” rozporządzenie takie wymaga **zgody wszystkich** współwłaścicieli, a **zawarcie umowy** – w koniecznej formie aktu notarialnego – wymaga zgodnych oświadczeń woli wszystkich współwłaścicieli.

Więcej wątpliwości występuje w przypadku **dużych wspólnot mieszkaniowych**, z uwagi na niespójność regulacji prawnej. Zasadniczo ustawa o własności lokali przyjęła rozwiązanie, według którego zarząd wspólnoty dokonuje czynności prawnych (art. 21 ust. 1 i ust. 2 u.w.l.), przy czym do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na

⁷¹ Szerzej naświetlaną w literaturze; por. J. P i s u l i ń s k i, [w:] *System prawa...*, s. 252-253; R. S t r z e l c z y k, [w:] R. S t r z e l c z y k, A. T u r l e j, *Własność lokali...*, s. 65 i nast., s. 95-96.

⁷² Na co zwraca uwagę J. P i s u l i ń s k i, [w:] *System Prawa...*, s. 252.

dokonanie tej czynności oraz udzielająca pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Wiadomo przy tym, że **uchwały** zapadają **większością głosów** właścicieli lokali (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Na tej podstawie wypowiedziano w literaturze pogląd, że „przekazanie pomieszczenia, stanowiącego dotąd część nieruchomości wspólnej jednemu z właścicieli w celu włączenia do nieruchomości lokalowej wymagałoby – w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych – uchwały właścicieli; na tej podstawie zarząd wspólnoty (ewentualnie zarządca) zawierałby umowę z właścicielem”⁷³.

Przeważa wszakże w literaturze⁷⁴ pozbawiony szerszego uzasadnienia pogląd odmienny, zakładający konieczność zawierania umowy przez wszystkich współwłaścicieli (właścicieli lokali). Mógłby on spotkać się z aprobatą jedynie w razie oceny, że dokonywanie przesunięcia pomieszczeń przynależnych z substancji nieruchomości wspólnej do części składowych wyodrębnionych lokali nie stanowi czynności zarządzania nieruchomością wspólną. Jednakże nie da się obronić takiej oceny. Wystarczy zwrócić uwagę, że według generalnej tendencji prawa cywilnego **czynności rozporządzania** rzeczą wspólną są zaliczane do czynności zarządu, a ściślej biorąc do **czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu** (zob. art. 199 k.c.). W wielu fragmentach potwierdza to regulacja ustawy o własności lokali. Wystarczy zwrócić uwagę na zaliczenie do czynności zarządu⁷⁵ udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenia tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego (art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.).

⁷³ Tamże.

⁷⁴ Por. G. Bieniek, *Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali miejsc*, Rejent 2006, nr 10, s. 9-29 (cz. I), Rejent 2006, nr 11, s. 9-27 (cz. II); E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, s. 48; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 95-96.

⁷⁵ Czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, wymagających uchwały właścicieli lokali.

Zaliczenie zaś takich czynności do kategorii czynności zarządu nieruchomością wspólną, z równoczesnym określeniem ich charakteru jako czynności przekraczających zakres zwykłego zarządzania, kieruje nas ku stosowaniu przepisów art. 21-23 u.w.l. W takich więc okolicznościach prawnych wypada stwierdzić, że **czynności rozporządzenia** na rzecz właścicieli odrębnych lokali pomieszczeniami należącymi dotychczas do nieruchomości wspólnej **dokonuje zarząd**⁷⁶ dużej **wspólnoty mieszkaniowej**, dysponujący **uchwałą właścicieli lokali** i udzielonym równocześnie **notarialnym pełnomocnictwem** dla dokonania tej czynności⁷⁷.

Na marginesie trzeba wspomnieć, odwołując się zresztą do wcześniejszych spostrzeżeń, że częstokroć rozporządzenie na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali pomieszczeniami przynależnymi kosztem uszczuplenia substancji nieruchomości wspólnej będzie możliwe dopiero po ich wybudowaniu⁷⁸. Wskazywano już mianowicie na przykłady niezabudowanych wolnych przestrzeni na kondygnacji podziemnej budynku czy niezabudowanych przestrzeni strychowych. W takich okolicznościach pozostaje kompetencją zebrania właścicieli lokali⁷⁹ wyrażenie zgody na przebudowę⁸⁰ nieruchomości wspólnej, dobudowanie określonych pomieszczeń i późniejsze rozporządzenie wybudowanymi nowymi pomieszczeniami jako „przynależnymi” na rzecz określonych właścicieli (właściciela) odrębnych lokali. Należy tu bowiem dopowiedzieć, że tak jak możliwa jest przebudowa prowadząca – po powstaniu nowego, dodatkowego samodzielnego lokalu – do ustanowienia jego odrębnej własności, tak **dopuszczalna jest przebudowa nieruchomości wspólnej w celu uzupełniającego rozporządzenia** wybudowanymi **pomieszczeniami przynależnymi** na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali. Indywidualne wskazanie przez ustawodawcę, jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządzania nieruchomością wspólną, przykładu zgody na rozbudowę prowadzącą do ustanowienia odrębnej własności nowego lokalu nie stanowi zaprzeczenia dalszych możliwości, chociażby zezwolenia na

⁷⁶ Lub ustanowiony zarządca; w sprawie kompetencji zarządcy zob. art. 33 u.w.l.

⁷⁷ Niezbędne więc będzie tutaj protokolowanie przez notariusza zebrania właścicieli lokali.

⁷⁸ Wewnątrz istniejącego już budynku.

⁷⁹ Jako organu właściwego do podejmowania stosownych uchwał.

⁸⁰ A ściślej biorąc – na wewnętrzną dobudowę.

przebudowę służącą uzupełniającemu nabyciu przez właścicieli lokali dobudowanych pomieszczeń przynależnych⁸¹.

Generalnie zaś należy ponownie podkreślić, że bez wątplenia dopuszczalne jest uzupełniające nabycie przez właścicieli odrębnych lokali pomieszczeń przynależnych, wchodzących dotychczas w skład nieruchomości wspólnej, a zbywanych przez jej współwłaścicieli⁸². Jak już akcentowano przy okazji rozważań na temat rozporządzeń dokonywanych przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, w żadnym razie nie stanowi rzeczywistej zatory dla skuteczności uzupełniającego nabycia pomieszczeń przynależnych ta okoliczność, że nie stanowią one – będąc przedmiotem rozporządzenia – odrębnego przedmiotu własności. Obecnie zaś należy dodatkowo rozprawić się z również chybionym argumentem odwołującym się do fałszywie pojmowanego zakazu zniesienia przymusowej współwłasności nieruchomości wspólnej, powstającej wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokali. Jest oczywistością, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu (art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l.). Co istotniejsze, **nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali** (art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l.). Mowa tu wszakże o **przymusowej współwłasności** odniesionej do **przymusowych elementów „nieruchomości wspólnej”**. Wyraźnie zaś, z wielką trafnością, podkreśla się w literaturze⁸³ tę okoliczność, że określone pomieszczenia (typu piwnica, komórka, strych, garaż itp.) bynajmniej nie należą do koniecznych elementów nieruchomości wspólnej. Wszak **mogą one przynależeć**, jako

⁸¹ Należy tu jeszcze uwzględnić również dopuszczalny wariant polegający na dobudowaniu (kosztem pomniejszenia substancji nieruchomości wspólnej) **izb** oraz **pomieszczeń pomocniczych** w celu ich uzupełniającego nabycia przez właściciela (właścicieli) odrębnych lokali.

⁸² Przypomnijmy, że w przypadku dużej wspólnoty mieszkaniowej zbycie następuje poprzez czynność prawną dokonywaną przez zarząd wspólnoty na podstawie uchwały właścicieli lokali połączonej z udzieleniem pełnomocnictwa.

⁸³ Por. G. Bieniek, *Aktualne problemy...*, s. 18; J. Pisuliński, [w:] *System Prawa...*, s. 248-250; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 95. Zob. także uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 roku, III CZP 65/03 (OSN 2004, nr 12, poz. 189).

części składowe, **do lokalu**; lokalu wyodrębnionego⁸⁴. Nie można zatem stwierdzić, że wyłączenie określonych pomieszczeń z nieruchomości wspólnej połączone z ich „**przesunięciem**” jako pomieszczeń przynależnych do odrębnych lokali narusza w jakikolwiek sposób zakaz zniesienia przymusowej współwłasności nieruchomości wspólnej, a już przy tym bardziej nie można się tu dopatrywać unicestwienia współwłasności przymusowej.

Jest wątpliwe, czy w ogóle wolno określać taką czynność prawną mianem „zniesienia współwłasności”; częściowego zniesienia współwłasności⁸⁵. Powinniśmy tu raczej mówić o **rozporządzającej czynności prawnej współwłaścicieli**⁸⁶, której zamiarem i skutkiem jest wyłączenie określonych pomieszczeń z nieruchomości wspólnej i przeniesienie na rzecz właścicieli odrębnych lokali, z zaliczeniem do części składowych lokali. Rozporządzenie takie może nastąpić pod tytułem darmym⁸⁷ lub odpłatnym⁸⁸; ostateczna w tej mierze decyzja należy do współwłaścicieli (właścicieli lokali). Dodajmy w tym miejscu, że **właściciele** lokali **nie mają** (*ex lege*) roszczenia o dokonanie przez współwłaścicieli uzupełniającego rozporządzenia pomieszczeniami przynależnymi. W szczególności nie można stwierdzić, że zachodzi tu możliwość zastosowania art. 210 k.c. z jego instrumentem roszczenia o zniesienie współwłasności⁸⁹. Stosowne **roszczenie** płynące z **umowy zobowiązującej** przysługuje właścicielom lokali jedynie wtedy, gdy współwłaściciele wyrazili zgodę na wybudowanie pomieszczeń przynależnych przez nabywców i zobowiązali się do przeniesienia takich pomieszczeń, po ich wyłączeniu z nieruchomości wspólnej, na rzecz inwestorów – właścicieli lokali.

⁸⁴ A także lokali niewyodrębnionych.

⁸⁵ Chociaż spotykamy się z takim określeniem; por. R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 95; także uchwała Sądu Najwyższego powołana w przypisie 82.

⁸⁶ Chociaż błędne terminologicznie zakwalifikowanie zawieranej umowy do kategorii „zniesienia współwłasności” nie powoduje nieważności tej czynności prawnej.

⁸⁷ Gdyby dokonywano go na rzecz każdego z właścicieli lokali.

⁸⁸ Wysokość świadczenia nabywcy będzie zapewne niższa w razie wybudowania zbywanych pomieszczeń poprzez samego nabywcę.

⁸⁹ Błędne w tym zakresie są wywody Sądu Najwyższego zawarte w uchwale powołanej w przypisie 82.

Oczywiście, w zawieranej umowie, stanowiącej uzupełniające rozporządzenie pomieszczeniami przynależnymi, należy ponownie określić **wysokość udziałów** poszczególnych właścicieli we współwłasności **nieruchomości wspólnej**⁹⁰. Następuje tu bowiem uszczuplenie substancji nieruchomości wspólnej i powiększenie powierzchni użytkowej lokali⁹¹ poprzez włączenie do nich pomieszczeń przynależnych. Rzutuje to na zmieniającą się wysokość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadających każdemu ze współwłaścicieli. Ponowne ustalenie wysokości udziałów nie nastęrcza jednak problemów natury podmiotowo-organizacyjnej, mamy tu bowiem do czynienia z umową współwłaścicieli⁹².

Zdarza się wszakże, jak wskazano w literaturze, że „przesunięcie” pomieszczenia przynależnego z nieruchomości wspólnej do odrębnego lokalu nie wymaga korekty wielkości udziałów⁹³. Słusznie zwracano uwagę, że „dzieje się tak w sytuacji, gdy w danym budynku wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej ustalano dotychczas bez uwzględniania powierzchni pomieszczeń przynależnych⁹⁴. Omawiane »przesunięcie« nie zwiększa wówczas powierzchni użytkowej lokalu (...)”⁹⁵; nie wpływa zatem na wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Mówiąc o różnych wariantach uzupełniającego rozporządzenia pomieszczeniami przynależnymi, należy jeszcze zwrócić uwagę na zasygnalizowaną w literaturze możliwość stosownych „przesunąć” dokonywanych w stosunku pomiędzy właścicielami wyodrębnionych lokali⁹⁶. Istotnie, **możliwe jest dokonywanie czynności rozporządzających pomiędzy właścicielami odrębnych lokali**, polegających na **zbyciu** przez właściciela

⁹⁰ Por. G. Bieniek, *Aktualne problemy...*, s. 19; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, s. 48; J. Pisuliński, [w:] *System Prawa...*, s. 252; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 65-66.

⁹¹ Pojedynczych, niektórych, a czasem wszystkich.

⁹² Przypomnijmy, że w przypadku dużej wspólnoty mieszkaniowej dokonuje tej czynności prawnej zarząd wspólnoty na podstawie uchwały właścicieli lokali połączonej z udzieleniem notarialnego pełnomocnictwa.

⁹³ Zob. R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 66.

⁹⁴ Nawiązuje do takiej sytuacji ustawodawca w art. 3 ust. 7 u.w.l.

⁹⁵ Zob. R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 66.

⁹⁶ Patrz E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, s. 49.

lokalu **pomieszczeń przynależnych** dotychczas do jego lokalu i włączeniu ich (**nabyciu**) do części składowych innego lokalu. Niezbędna jest tu oczywiście korekta udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej obu właścicieli dokonujących komentowanej czynności prawnej. Natomiast zawarcie takiej umowy nie powoduje zmiany udziałów pozostałych właścicieli⁹⁷.

Konkludując, dopuszczalne jest – w różnych wariantach – uzupełniające nabywanie przez właścicieli lokali pomieszczeń przynależnych po wcześniejszym ustanowieniu odrębnej własności lokali.

Należy przy tym wyraźnie zaznaczyć, że takie **uzupełniające rozporządzenie** bynajmniej **nie wymaga** ponownego **zaświadczenia starosty o samodzielności lokalu**; jego samodzielność już stwierdzono, a uzupełniające nabywanie pomieszczeń przynależnych nie podważa tego stwierdzenia⁹⁸.

⁹⁷ Tamże.

⁹⁸ Raczej podwyższa stan samodzielności lokalu.