

Grzegorz Matusik

## Wyodrębnienie i zbycie lokalu wraz z „powierzchnią przynależną” – uwagi *de lege lata* i *de lege ferenda*

### 1. Uwagi wprowadzające

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza aktualnych rozwiązań ustawy o własności lokali<sup>1</sup> w zakresie możliwości wyodrębnienia lokalu i jego zbycia wraz z niewydzieloną w całości trwałymi ścianami „powierzchnią”<sup>2</sup>. Chodzi więc o sytuacje, gdy *ab initio* „powierzchnia” ma być „związana” ze zbywanym lokalem, a właściciel nieruchomości (np. deweloper) chce „zbyć lokal wraz z powierzchnią”, np. miejscem postojowym w garażu wielostanowiskowym<sup>3</sup>. W związku z tak określonym problemem rozważenia wymagają: po pierwsze, charakter prawny

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) – dalej: u.w.l.

<sup>2</sup> Jako „powierzchnię” mam na myśli przestrzeń wyznaczoną przez płaszczyzny, z których pozioma-dolna (podłoga) stanowi trwałą, fizyczną przegrodę, zaś spośród pozostałych, co najmniej jedna nie stanowi w ogóle fizycznej przegrody. W tym znaczeniu, „powierzchnia” nie jest zatem pomieszczeniem. „Powierzchnia” taka może pełnić różne funkcje, np. miejsca garażowego, miejsca w suszarni, w składzie, ładowiska itd.

<sup>3</sup> Statusowi „miejsca postojowego” (tzw. kopercie) poświęcono wiele uwagi w piśmiennictwie i judykaturze, głównie dla wykazania, że nie jest ono pomieszczeniem przynależnym do lokalu: spośród wielu por. np. P. S i c i ń s k i, *Prawo do miejsca postojowego, cz. I, Nieruchomość 2002*, nr 7, s. 9; R. S t r z e l c z y k, *Glosa do postanowienia SN z 19 maja 2004 r., I CK 696/03*, OSP 2005, nr 5, s. 256; t e n z e, *Komentarz do art. 2 u.w.l.*, [w:] R. S t r z e l c z y k, A. T u r l e j, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 71-72; M. W a t r a k i e w i c z, *Glosa do postanowienia SN z 19 maja 2004 r., I CK 696/03*, Rejent 2005, nr 12, s. 148; G. B i e n i e k, *Aktualne problemy stosowania ustawy o wła-*

takiej „powierzchni”, po drugie, jej stosunek do prawa odrębnej własności lokalu oraz, po trzecie, zasadność ewentualnych zmian legislacyjnych w przedmiotowej kwestii i ich kierunek<sup>4</sup>.

Relacje prawne powstające między właścicielami lokali już po wyodrębnieniu i zbyciu lokalu są analizowane tylko w zakresie, w jakim dotyczą zmiany czy wygaśnięcia uzyskanego uprzednio „prawa do powierzchni”. Poza zakresem rozważań pozostawiono możliwości zorganizowania przez właścicieli zasad korzystania z „powierzchni”, jeśli nie przewidziano żadnego rozwiązania tej kwestii w chwili wyodrębniania i zbywania lokalu.

## **2. Samodzielny lokal a „powierzchnia”**

### **2.1 Dwie modelowe sytuacje**

Wyróżnić należy dwie modelowe sytuacje. Po pierwsze, określona przestrzeń wydzielona jest trwałymi ścianami, a przez to stanowić może samodzielny lokal (np. lokal garażowy z wieloma stanowiskami, lokal suszarni itd.). W takim przypadku dopuszczalne są dwa rozwiązania:

a) optymalne, polegające na wyodrębnieniu tej przestrzeni jako lokalu i zbywaniu właścicielom poszczególnych innych lokali (np. mieszkalnych) udziałów we współwłasności lokalu garażowego, suszarni lub lokalu o odmiennym przeznaczeniu;

b) dopuszczalne, lecz komplikujące wzajemne relacje, polegające na pozostawieniu takiego lokalu jako części nieruchomości wspólnej<sup>5</sup>.

*sności lokali (część I)*, Rejent 2006, nr 10, s. 13, 18; G. Bieniek, Z. Marmaj, *Komentarz do art. 2 u.w.l.*, [w:] *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 64-65; J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, red. E. Gniewek, t. IV, Warszawa 2007, s. 243; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 54-55; J. Wszolek, *Sprzedaż miejsc parkingowych w umowach zawieranych z deweloperami*, Rejent 2011, nr 4, s. 76. Zob. też postanowienia SN z 5 października 2007 r., I CSK 229/07 (LEX nr 457733) oraz z 19 maja 2004 r., I CK 696/03 (OSP 2005, nr 5, poz. 61).

<sup>4</sup> Także w kontekście planowanej noweli art. 4 u.w.l. w ramach pozostającego w toku prac legislacyjnych poselskiego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; druk sejmowy nr 3494.

<sup>5</sup> Tak G. Bieniek, *Ustawa o własności lokali w praktyce notarialnej (wybrane zagadnienia)*, Nowy Przegląd Notarialny 2000, nr 5-6, s. 38-39; E. Drodz, *Podział do korzystania nieruchomości wspólnej*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego. Księga pamiątkowa ofiarowana Rejentowi Romualdowi*

W obu tych wariantach, w ramach omawianej przestrzeni, nadal istnieć mogą „powierzchnie” we wcześniej określonym znaczeniu, a więc pozostaje do rozważenia ich ewentualny status.

Po drugie, przestrzeń w ramach budynku nie jest wydzielona trwałymi ścianami i nie stanowi lokalu samodzielnego w znaczeniu art. 2 ust. 2 u.w.l.<sup>6</sup> Stanowi wówczas z reguły część wspólną. Również w tym przypadku w ramach tej części wspólnej istnieją „powierzchnie”, a zatem powstaje kwestia ustalenia ich statusu.

## 2.2 „Powierzchnia” jako część składowa lokalu

Nieco uwagi warto poświęcić kategorii części składowej samodzielnego lokalu, mimo wątpliwości, jakie wiążą się z użyciem tego pojęcia na potrzeby u.w.l.<sup>7</sup> Trzeba rozważyć, czy oprócz pomieszczenia przynależnego może istnieć inna jego część składowa znajdująca się poza samym lokalem. Aktualnie jednolicie przyjmuje się, że pomieszczeniem przynależnym może być tylko „pomieszczenie”, czyli przestrzeń wydzielona w całości ścianami, choć nie jest tutaj wymagane spełnienie takich warunków jak dla samodzielnego lokalu<sup>8</sup>. Nie będąc więc w ogóle pomieszczeniem, miejsca postojowe, części suszarni, strychu i inne „powierzchnie” nie mogą być częścią składową lokalu jako „pomieszczenie przynależne”<sup>9</sup>.

*Sztykowi, Kluczborck 2007, s. 81; E. Gniewek, O nabywaniu przez właścicieli lokali pomieszczeń przynależnych – po ustanowieniu odrębnej własności lokalu, Rejent 2008, nr 5, s. 16-17; J. Wszołek, Sprzedaż..., s. 79, 83. Por. także J. Ignatowicz, Komentarz do art. 2 u.w.l., [w:] Komentarz do ustawy o własności lokali, Warszawa 1995, s. 30; A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Warszawa 2006, s. 590; R. Dziczek, Prawo mieszkaniowe, Warszawa 2008, s. 63; E. Bończak-Kucharczyk, Własność..., s. 55-56; R. Strzelczyk, Komentarz do art. 2 u.w.l. ..., s. 72-73.*

<sup>6</sup> Garaże z „otwartymi” ścianami (np. na filarach), szlabanami zamiast „czwartej” ściany, piętrami połączonymi wjazdami wyłączającymi odrębność; balkony, tarasy, części otwartej klatki schodowej, dach z lądowiskiem dla helikoptera.

<sup>7</sup> Zgłaszał je J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r., KPP 1996, z. 2, s. 214.*

<sup>8</sup> Por. M. Watrakiewicz, *Nieruchomość lokalowa*, Nowy Przegląd Notarialny 2002, nr 1, s. 59; G. Bieniek, *Aktualne... (część I)*, s. 18; J. Pisuliński, *System...*, t. IV, s. 243; R. Dziczek, *Prawo...*, s. 65; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, s. 54. Zob. postanowienie SN z 5 października 2007 r., I CSK 229/07 (LEX nr 457733).

<sup>9</sup> Zob. np. G. Bieniek, *Ustawa...*, s. 38-39; M. Watrakiewicz, *Glosa...*, s. 148-149; R. Strzelczyk, *Komentarz do art. 2 u.w.l...*, s. 64, 72; E. Bończak-Kucharc-

Powstaje jednak pytanie, czy nie mogą być częścią składową lokalu inną niż pomieszczenie przynależne?

Części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, są częścią wspólną (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Z przepisu tego *a contrario* wywieść można, że części budynku, które służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, nie są częścią wspólną, przy czym chodzi tu w istocie o części składowe lokali<sup>10</sup>. Z drugiej strony w art. 2 ust. 4 u.w.l. wskazano, że do lokalu może przynależeć jako jego część składowa pomieszczenie przynależne. Rzecz w tym, że jeśli art. 2 ust. 4 u.w.l. uznany zostanie za wyłączną regulację problematyki części składowej lokalu, to wówczas nic innego, co znajduje się poza lokalem, prócz pomieszczenia przynależnego, nie może stanowić jego części składowej. Części budynku, które w myśl art. 3 ust. 2 u.w.l. nie są częścią wspólną, ograniczone zostałyby wówczas jedynie do pomieszczeń przynależnych.

W literaturze i judykaturze zaprezentowano w tym zakresie dwa wyraziste stanowiska:

a) częścią składową lokalu znajdującą się poza lokalem może być tylko pomieszczenie, a nie dowolne części nieruchomości<sup>11</sup>, a zatem art. 2 ust. 4 u.w.l. stanowi wyłączną regulację określającą części składowe lokalu;

b) częścią składową lokalu mogą być inne niż pomieszczenia przynależne części budynków, np. balkon<sup>12</sup>, zaś regulacja art. 2 ust. 4 u.w.l.

---

czy k, *Własność...*, s. 54-55; J. W s z o ł e k, *Sprzedaż...*, s. 81. Por. postanowienia SN z 5 października 2007 r., I CSK 229/07 (LEX nr 457733) oraz z 19 maja 2004 r., I CK 696/03 (OSP 2005, nr 5, poz. 61).

<sup>10</sup> Tak M. W a t r a k i e w i c z, *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, KPP 2002, nr 3, s. 643-644. Por. też E. B o Ń c z a k - K u c h a r c z y k, *Własność...*, s. 73-74.

<sup>11</sup> Tak R. S t r z e l c z y k, *Glosa...*, s. 256. Wydaje się, że w tym kierunku zmierza stanowisko A. D o l i w y (*Prawo...*, s. 587-589), który co prawda uważa, że częścią składową lokalu są nie tylko pomieszczenia przynależne, ale wśród innych części składowych wymienia jedynie to, co znajduje się wewnątrz lokalu. W tym kierunku zmierzają postanowienia SN z 19 maja 2004 r., I CK 696/03 (OSP 2005, nr 5, poz. 61) oraz z 14 lipca 2010 r., V CSK 31/10 (OSNC 2011, nr 2, poz. 20).

<sup>12</sup> Tak E. G n i e w e k, *O nabywaniu...*, s. 17-18; E. B o Ń c z a k - K u c h a r c z y k, *Własność...*, s. 93-94 (autorka wskazuje, że wszystkie części składowe lokalu, w tym pomieszczenia przynależne, powinny być ujęte w umowie). Podobnie J. I g n a t o w i c z,

stanowi wyjątek wobec art. 47 § 2 k.c. ze względu na brak potrzeby „przylegania” pomieszczenia przynależnego do lokalu.

Trzeba przychylić się do poglądu, że art. 2 ust. 4 u.w.l. rozszerza pojęcie części składowej, określone w art. 47 § 2 k.c. Poza pomieszczeniem przynależnym, które nie musi pozostawać w fizycznym związku z lokalem jako rzeczą główną, mogą istnieć inne części składowe lokalu w rozumieniu art. 47 § 2 k.c., nieznajdujące się w jego ramach.

Przy określaniu cech części składowej rzeczy (art. 47 § 2 k.c.) wymaga się jej połączenia z tą rzeczą o charakterze fizycznym, materialnym i gospodarczym tak silnym, że odłączenie spowodowałoby uszkodzenie lub istotną zmianę całości albo przedmiotu odłączanego, przy czym cel gospodarczy nie jest kryterium decydującym<sup>13</sup>. Aktualnie trzeba odejść od tradycyjnego pojmowania fizycznego i materialnego połączenia, ponieważ rozwijająca się technologia pozwala na połączenia luźne lub zgoła brak fizycznej styczności (np. głośniki połączone drogą radiową)<sup>14</sup>. Oprócz warunku połączenia wskazuje się, że „przedmiot” połączony do czasu połączenia powinien być odrębną rzeczą (mieć cechy rzeczy)<sup>15</sup>.

W świetle powyższej charakterystyki części składowej, przepis art. 2 ust. 4 u.w.l. pełni istotną funkcję, ponieważ pozwala stać się częścią składową lokalu przedmiotowi, który:

- a) nie jest fizycznie i materialnie połączony (styczny) z lokalem;
- b) nie stanowił i nawet nie może stanowić rzeczy (pomieszczenie przynależne ma być jedynie „pomieszczeniem” nawet niespełniającym

---

*Komentarz do art. 2 u.w.l.*..., s. 29; R. D z i c z e k, *Prawo*..., s. 66, 114-115; M. N i e d o ś p i a ł, *Glosa do uchwały SN z 7 marca 2008 r., III CZP 10/08*, Przegląd Sądowy 2010, nr 10, s. 118-119.

<sup>13</sup> Spośród wielu por. T. D y b o w s k i, *Części składowe rzeczy*, Nowe Prawo 1969, nr 1, s. 83; W. J. K a t n e r, *Rozważania nad pojęciem rzeczy ruchomej*, Studia Prawno-Ekonomiczne, tom XXXIV, Warszawa 1986, s. 33; t e n ż e, [w:] *System prawa prywatnego*, red. M. S a f j a n, t. I, Warszawa 2007, s. 1191, 1193; M. B e d n a r e k, *Komentarz do art. 47 k.c.*, [w:] *Mienie. Komentarz do art. 44-55<sup>3</sup> k.c.*, Kraków 1997, s. 142-143; J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 21-22.

<sup>14</sup> Zob. M. B e d n a r e k, *Komentarz do art. 47 k.c.*..., s. 145.

<sup>15</sup> Tak np. M. B e d n a r e k, *Komentarz do art. 47 k.c.*..., s. 142; W. J. K a t n e r, *Rozważania*..., s. 33; t e n ż e, *Komentarz do art. 47 k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny. Część ogólna*, red. M. P y z i a k - S z a f n i c k a, Warszawa 2009, s. 495; E. N i e z b e c k a, *Komentarz do art. 47 k.c.* [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. A. K i d y b a, t. I, Warszawa 2009, s. 254-255.

cech samodzielności, a więc częścią składową mogą zostać również takie przedmioty, które nie były i nie mogłyby zostać rzeczą – nieruchomością lokalową).

Wobec powyższego, częścią składową lokalu inną niż pomieszczenie przynależne może być przedmiot połączony fizycznie i materialnie z samodzielnym lokalem i będący przed połączeniem (lub mogący być) odrębną rzeczą. Analizując owo połączenie, trzeba uwzględnić zliberalizowanie tego warunku wobec technologicznego postępu oraz okoliczność, że mury, szyby wentylacyjne itp. stanowiące część wspólną nieruchomości, izolują lokal od innych przedmiotów<sup>16</sup>.

W efekcie balkon, taras czy dzwonek do drzwi wraz z instalacją stanowią część składową lokalu inną niż pomieszczenie przynależne dzięki art. 47 § 2 k.c., który nadal ma zastosowanie<sup>17</sup>. To wszystko jednak oznacza, że pozostałe „powierzchnie” inne niż np. balkon lub taras mogłyby stanowić część składową lokalu na podstawie art. 47 § 2 k.c. o tyle tylko, o ile przylegałyby bezpośrednio do lokalu (z uwzględnieniem owej specyfiki ścian nośnych i innych wspólnych części izolujących) i stanowiłyby przed połączeniem z lokalem odrębną rzecz. Pozostałe „powierzchnie” z reguły nie spełniają obu tych warunków łącznie.

Nawet w razie liberalnej oceny zaistnienia warunku drugiego („bycia rzeczą” przed połączeniem – w końcu można atomizować „powierzchnie” na poszczególne składniki) nie da się uznać „powierzchni” nieprzylegających bezpośrednio do ścian lokalu za jego część składową. Odmienny wniosek uczyniłby art. 2 ust. 4 u.w.l. zbędnym.

### **3. „Powierzchnia” jako część wspólna**

#### **3.1 Tytuły prawne pozwalające na korzystanie z powierzchni jako części wspólnej**

Zarówno w sytuacji, w której „powierzchnie” znajdują się w pomieszczeniu mogącym stanowić odrębny lokal, jednak zrezygnowano z jego

---

<sup>16</sup> Por. J. Ignatowicz, *Komentarz do art. 2 u.w.l.*..., s. 31; R. Dziczek, *Prawo...*, s. 111.

<sup>17</sup> „Balkon” mógłby zostać potraktowany jako odrębna rzecz czy zbiór rzeczy przed połączeniem.

wyodrębnienia, jak i przypadku, gdy nie da się wyodrębnić lokalu, w obrębie którego występować będą „powierzchnie”, istnieją pewne możliwości zapewnienia *ab initio* nabywcy lokalu (np. mieszkalnego) względnie trwałej możliwości korzystania z takich „powierzchni”.

Pośród różnych tytułów rozważenia wymagają: służebność gruntuwa, użytkowanie, służebność osobista, podział *quoad usum* oraz tytuły obligacyjne<sup>18</sup>.

### 3.2 Służebność gruntuwa

Strony umowy, na mocy której dojdzie do wyodrębnienia i zbycia pierwszego lokalu, mogą ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela tego lokalu służebność korzystania z „powierzchni”<sup>19</sup>. Służebność taka obciąża nieruchomość wspólną, przy czym nie stanowi tutaj przeszkody okoliczność, że uprawniony z tego prawa rzeczowego jest współwłaścicielem obciążonej nieruchomości<sup>20</sup>. W celu ustanowienia analogicznych służebności na rzecz kolejnych właścicieli lokali pierwszy nabywający musi udzielić stosownego, nieodwołalnego pełnomocnictwa zbywającemu (deweloperowi)<sup>21</sup>. Taką samą procedurę należy zastosować dla kolejnych nabywców.

W ten sposób dojdzie do wykreowania silnego i stabilnego tytułu prawnego do „powierzchni” dla każdego właściciela lokalu.

Trzeba jednak uwzględnić zasadnicze wady tego rozwiązania.

---

<sup>18</sup> Część z tych tytułów prawnych omawia w odniesieniu do miejsc parkingowych J. Wszolek, *Sprzedaż...*, s. 82 i nast.

<sup>19</sup> Por. B. Janiszewska, *O „służebności gruntuwej ogródka przydomowego” na nieruchomości wspólne*, [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, Warszawa 2010, s. 232-233; J. Wszolek, *Sprzedaż...*, s. 90-91. Odmienny pogląd prezentuje J. Ignatowicz (*Komentarz do art. 3 u.w.l...*, s. 36), uważając, że nie można obciążyć nieruchomości wspólnej żadnym prawem rzeczowym. Pogląd został wypowiedziany jednak w kontekście obciążenia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, stąd też należy uznać, że nie odnosi się do relacji z właścicielami lokali.

<sup>20</sup> Tak B. Janiszewska, *O „służebności...*, s. 224-225. Zob. postanowienie SN z 21 lipca 2010 r., III CSK 23/10 (Lex 677759); postanowienie SN z 20 października 2005 r., IV CK 65/05 (Biul. SN 2006, nr 3, poz. 10) wraz z uzupełniającymi uwagami J. Bierańta w głosie do tego orzeczenia, PS 2008, nr 10, s. 134 i nast.; uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów SN z 29 października 2002 r., III CZP 47/02 (OSNC 2003, nr 7-8, poz. 93.

<sup>21</sup> Tak J. Wszolek, *Sprzedaż...*, s. 93.

Po pierwsze, nie można wykluczyć sytuacji, w której pierwszy nabywca lokalu niezwłocznie dokona zbycia swojego lokalu wraz ze związaną z nim służebnością. Wówczas deweloper nie będzie dysponował pełnomocnictwem nowego nabywcy lokalu, co może uniemożliwić kontynuowanie procedury. Remedium może być nakazanie pierwszemu nabywcy lokalu zobowiązanie dalszego nabywcy do udzielenia takiego pełnomocnictwa przy jednoczesnym wprowadzeniu odpowiednich sankcji umownych<sup>22</sup>, ale nie gwarantuje to pełnego powodzenia całego przedsięwzięcia. Innym, choć wysoce dyskusyjnym rozwiązaniem może być wyodrębnienie przez dewelopera w drodze jednostronnej czynności prawnej (art. 10 u.w.l.) wszystkich lokali i ustanowienie przy umowie sprzedaży pierwszego lokalu na nieruchomości już wspólnej stosownych służebności na rzecz kaźdoczesnych właścicieli poszczególnych lokali. Uprawnionym ze służebności, których liczba odpowiadać będzie liczbie wyodrębnionych lokali, stanie się zatem nabywca pierwszego lokalu oraz zbywca w odniesieniu do pozostałych lokali. Z chwilą skutecznego wyodrębnienia wszystkich lokali stanowią one osobne nieruchomości z założonymi dla nich oddzielnymi księgami wieczystymi<sup>23</sup>. Tożsamość osoby właściciela w odniesieniu do tych wszystkich – poza jedną zbytą – nieruchomości nie powinna stanowić przeszkody w ustanowieniu służebności na rzecz „kaźdoczesnego właściciela” lokalu. Chodzi tu przecież nie o służebność osobistą związaną z osobą, tylko o służebność gruntową stanowiącą część składową lokalu (art. 50 k.c.). Z kolei nieruchomość obciążona to nieruchomość objęta już współwłasnością (a zatem nie dojdzie do konfuzji). Mimo to istnieje jednak ryzyko uznania, że w tym trybie zbywca ustanawia służebność dla samego siebie.

Po drugie, zniechęca tutaj również nadmierne skomplikowanie procedury<sup>24</sup> i brak możliwości zaoferowania nabywcy „własności powierzchni”, a jedynie służebności.

---

<sup>22</sup> Np. karę umowną.

<sup>23</sup> W myśl zasady jedna nieruchomość – jedna księga wieczysta. Por. uzasadnienie uchwały SN z 6 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 24) oraz postanowienie SN z 30 października 2003 r., IV CK 114/02 (OSNC 2004, nr 12, poz. 201).

<sup>24</sup> Np. przy drugiej umowie zbywający będzie musiał okazać jedno pełnomocnictwo, ale przy dwudziestej – odpowiednio dziewiętnaście pełnomocnictw.

Wariant ten byłby godny polecenia przy stosunkowo niewielkiej liczbie lokali i zwartym harmonogramie dokonywania poszczególnych czynności prawnych (np. w ciągu kilku dni).

### 3.3 Użytkowanie i służebność osobista

Nie można wykluczyć też ustanowienia użytkowania na udziałach we współwłasności pozostałych właścicieli lokali<sup>25</sup> z jednoczesnym ograniczeniem wykonywania tego prawa do oznaczonej części nieruchomości wspólnej – „powierzchni”, np. miejsca postojowego (art. 253 § 2 k.c.). Tutaj również nie obyłyby się bez odpowiedniego, nieodwoływalnego pełnomocnictwa poprzednich nabywców lokali.

Użytkowanie jednak jest niezbywalne (art. 254 k.c.) i w przypadku jego ustanowienia na rzecz osoby fizycznej wygasłoby z chwilą jej śmierci (art. 266 k.c.). W efekcie przydatność tego tytułu prawnego w omawianych przypadkach jest ograniczona.

Ustanowienie służebności osobistej, której treścią będzie korzystanie z „powierzchni”, również jest dopuszczalne<sup>26</sup>, przy czym ograniczenie podmiotowe w zakresie osoby uprawnionego (art. 296 k.c.), niezbywalność (art. 300 k.c.) i wygaśnięcie tej służebności wraz ze śmiercią uprawnionego (art. 299 k.c.) czynią tę instytucję nieprzydatną dla osiągnięcia omawianego celu.

### 3.4 Podział *quoad usum*

#### 3.4.1 Sposób uzyskania tytułu

Szczególnie atrakcyjne wydaje się pozyskanie tytułu do „powierzchni” w wyniku zawarcia umowy o podział nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania (*quoad usum*)<sup>27</sup>.

---

<sup>25</sup> Por. nie w pełni precyzyjną uchwałę z dnia 28 marca 1980 r., III CZP 11/80 (OSNC 1980, nr 7-8, poz. 139). Por. też E. G n i e w e k, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. IV, Warszawa 2007, s. 370; S. R u d n i c k i, *Komentarz do art. 252 k.c.*, [w:] S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2007, s. 474.

<sup>26</sup> Por. J. W s z o ł e k, *Sprzedaż...*, s. 90.

<sup>27</sup> Co do zasady dopuszcza się zawarcie umowy o podziale *quoad usum* części wspólnych nieruchomości: por. E. D r o z d, *Prawa i obowiązki właścicieli lokali*, Rejent 1995,

Pierwszy nabywca lokalu zawiera zatem ze zbywcą (np. deweloperem) – w ramach umowy zbycia lokalu lub jednocześnie z nią – umowę o podział *quoad usum*, na mocy której uzyskuje możliwość wyłącznego korzystania z określonej i opisanej „powierzchni” (np. określonego namalowanymi liniami miejsca postojowego nr 1), zaś możliwość korzystania z pozostałych „powierzchni” pozostaje u każdego z właścicieli pozostałych lokali (aktualnie jest to deweloper)<sup>28</sup>. Przy zawarciu drugiej umowy zbycia lokalu połączonej z umową o podział *quoad usum* drugi nabywca uzyskuje prawo do wyłącznego korzystania z innej powierzchni (np. miejsca nr 2), a w związku z art. 221 k.c. jest związany zasadami korzystania z „powierzchni” nr 1, a więc nie jest wymagane uczestnictwo w umowie pierwszego nabywcy<sup>29</sup>. Procedurę tę można stosować aż do zbycia ostatniego lokalu.

Ten wariant nie zawiera podstawowej wady poprzednich rozwiązań, gdyż nie wymaga uzyskiwania przez zbywcę (dewelопера) pełnomocnictwa od poprzednich nabywców. Nie jest to jednak rozwiązanie w pełni stabilne i zadowalające, a jego ocena uzależniona jest od rozstrzygnięcia kilku istotnych zagadnień wstępnych.

### **3.4.2 Stosowanie przepisów o zarządzie**

Pierwszy problem może pojawić na poziomie kwalifikacji umowy o podział *quoad usum*. Coraz szerzej reprezentowany jest w doktrynie słuszny

---

nr 3, s. 13; tenże, *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, Rejent 1995, nr 4, s. 13 i nast.; M. N a z a r, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 54-55; tenże, *Glosa do uchwały SN z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97*, OSP 1998, nr 4, s. 228; P. S i c i ń s k i, *Prawo do miejsca postojowego, cz. II*, Nieruchomości 2002, nr 8, s. 10-11; A. D o l i w a, *Prawo...*, s. 669; J. P i s u l i ń s k i, *System...*, t. IV, s. 251, 281; R. D z i c z e k, *Prawo...*, s. 263; J. B i e r n a t, *Glosa do uchwały SN z 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07*, MoP 2008, nr 11, s. 600-601; E. B o ń c z a k K u c h a r c z y k, *Własność...*, s. 354; J. W s z o ł e k, *Sprzedaż...*, s. 85-89. Odmiennie A. T u r l e j, *Komentarz do art. 12 u.w.l.*, [w:] R. S t r z e l c z y k, A. T u r l e j, *Własność lokali...*, s. 290-291.

<sup>28</sup> Z ostrożności można już w tej umowie przypisać wszystkie miejsca postojowe do poszczególnych, jeszcze niewyodrębnionych lokali.

<sup>29</sup> Tak trafnie E. D r o z d, *Podział...*, s. 86 oraz E. B o ń c z a k - K u c h a r c z y k, *Własność...*, s. 354. Odmienny i nieuzasadniony w świetle art. 221 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. pogląd prezentują R. S t r z e l c z y k (*Komentarz do art. 2 u.w.l...*, s. 74) oraz powołujący się na R. S t r z e l c z y k a J. P i s u l i ń s k i (*System...*, t. IV, Warszawa 2007, s. 243 przypis 60 oraz s. 252, przypis 101), a także J. W s z o ł e k (*Sprzedaż...*, s. 86-88).

pogląd, że umowa ta nie jest czynnością zarządu i nie stanowi sposobu określenia zarządu<sup>30</sup>. Judykatura i większa część doktryny<sup>31</sup> pozostaje jednak wierna tradycyjnemu i nietrafnemu pogładowi, traktując zawarcie takiej umowy jako czynność zarządu mimo silnych argumentów przeciwko tej tezie<sup>32</sup>.

Istnieje przy tym wysokie ryzyko zakwalifikowania podziału *quoad usum* jako umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l.<sup>33</sup> Taka kwalifikacja spowodować może dopuszczenie następczej zmiany umowy na zasadach art. 18 ust. 2a u.w.l., tzn. w drodze uchwały podejmowanej większością głosów<sup>34</sup>. Wtedy

---

<sup>30</sup> Tak E. Drozd, *Podział...*, s. 77-78, 82-83; tenże, *Zarząd...*, s. 13-14; E. Gniewek, *System...*, t. IV, s. 466; J. Biernat, *Glosa...*, s. 602; skłania się ku temu pogładowi E. Bończak-Kucharczyk, *Własność...*, s. 351.

<sup>31</sup> Por. np. Z.K. Nowakowski, [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Warszawa-Wrocław-Kraków-Gdańsk 1977, s. 418; M. Nazar, *Własność...*, s. 72, 263; tenże, *Glosa...*, s. 228; P. Siciński, *Prawo...(cz. II)*, s. 11; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism*, Warszawa 2004, s. 27; J. Pisuliński, *System...*, t. IV, s. 251; R. Dziezek, *Prawo...*, s. 263; S. Rudnicki, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2008, s. 235; G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2009, s. 530; T.A. Filipiak, *Komentarz do art. 206 k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. A. Kidyba, t. II, Warszawa 2009, s. 94; R. Strzelczyk, *Komentarz do art. 2 u.w.l.*, s. 74; J. Wszolek, *Sprzedaż...*, s. 84. Z orzecznictwa por. np. uchwałę SN z 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07 (OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 96) lub postanowienie SN z 6 marca 1997 r., I CZ 7/97 (OSNC 1997, nr 8, poz. 111).

<sup>32</sup> Zebrał je J. Biernat (*Glosa...*, s. 602). Normatywną podstawę dla zakwestionowania tradycyjnego poglądu zawiera art. 221 k.c., gdzie wyraźnie oddzielono sferę zarządu od sposobu korzystania z rzeczy wspólnej.

<sup>33</sup> Umowa taka mogłaby polegać np. na przyznaniu każdemu właścicielowi lokalu prawa bezpośredniego zarządzania daną „powierzchnią” przy jednoczesnym powołaniu zarządu do „innych spraw” lub nawet przy braku zarządu. Jak wskazuje E. Drozd (*Zarząd...*, s. 20), treść umowy o zarząd zależy w istocie od pomysowości stron. Por. też wypowiedź dopuszczającą takie sytuacje – G. Bieniek, Z. Marmaj, *Komentarz do art. 18 u.w.l.*, s. 145. Pewnym rozwiązaniem jest tutaj stanowisko E. Bończak-Kucharczyk (*Własność lokali...*, s. 358-359), która uważa, że zmiana takiego fragmentu umowy wymagałaby jednomyślności właścicieli, ponieważ to nie jest „określenie sposobu zarządu”, a inna czynność. Tym niemniej autorka wyraźnie zaznacza silne związki podziału *quoad usum* z umową z art. 18 ust. 1 u.w.l. czy nawet możliwość (ryzyko) uznania go za czynność zarządu podlegającą uregulowaniu w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l.

<sup>34</sup> Tak G. Bieniek, *Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali (część II)*, Rejent 2006, nr 11, s. 12; J. Pisuliński, *System...*, t. IV, s. 332.

uprawnienie uzyskane na podstawie podziału *quoad usum* jawi się jako słabe i nietrwałe w związku z możliwością jego utraty wbrew woli uprawnionego.

Oczywiście ten problem nie zaistniałby w ogóle, gdyby nie błędne kwalifikowanie tej umowy jako czynności zarządu. W świetle jednoznacznego – jak dotąd – poglądu judykatury, umowa ta zostanie zapewne uznana w praktyce za czynność zarządu, a nawet za umowę określającą sposób zarządu.

### **3.4.3 Jednostronna rezygnacja z zobowiązania**

Drugi problem, powstający nawet w razie uznania, że umowa o podział *quoad usum* nie stanowi czynności zarządu, dotyczy dopuszczalności jednostronnego wycofania się właściciela lokalu z uprzednio zawartej umowy<sup>35</sup>. Można w tym zakresie wskazać na cztery poglądy, a to że:

- a) nie ma możliwości jednostronnego wycofania się z tej umowy<sup>36</sup>,
- b) można wypowiedzieć taką umowę na podstawie art. 365<sup>1</sup> k.c.<sup>37</sup>,
- c) można rozwiązać taką umowę co najwyżej na zasadach z art. 357<sup>1</sup> k.c.<sup>38</sup> ;
- d) umowa ta może ulec zmianie lub rozwiązaniu według przepisów o zarządzie<sup>39</sup>.

Ostatni z poglądów (d) należy odrzucić w związku z eliminacją tej umowy z katalogu czynności zarządu.

Warunkiem wstępnym dla zajęcia stanowiska w odniesieniu do trzech pierwszych poglądów (a-c) jest ustalenie, czy umowa o podział *quoad*

---

<sup>35</sup> Zwłaszcza w braku uregulowania w jej treści kwestii wypowiedzenia czy okresu obowiązywania.

<sup>36</sup> E. Mielcarek, *Podział nieruchomości do korzystania*, Nowe Prawo 1965, nr 11, s. 1239. (Autor uznaje, że „obowiązki związane z rzeczą nie podlegają wypowiedzeniu”). Jak się wydaje E. Bończak-Kucharczyk (*Własność...*, s. 354, 359), wskazuje na potrzebę jednomyślności właścicieli dla zmiany takiej umowy.

<sup>37</sup> Tak S. Rudnicki, *Własność...*, s. 236; J. Wszolek, *Sprzedaż...*, s. 90 oraz, jak się wydaje, również A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność...*, s. 65.

<sup>38</sup> Tak w odniesieniu do umowy w przedmiocie zarządu E. Gniewek, *System...*, t. III, s. 459.

<sup>39</sup> Por. np. J. Pisuliński, *System...*, t. 4, s. 251; M. Nazar, *Własność...*, s. 55.

*usum* kreuje między jej stronami obligacyjny stosunek prawny, czy też jakościowo inny stosunek prawny prawa rzeczowego, a w razie przyjęcia tego drugiego zapatrywania, czy dopuszczalne jest stosowanie do niego *per analogiam* przepisów prawa zobowiązań. Z pewnością nie można przyjąć, że z mocy takiej umowy powstaje prawo rzeczowe, uznając normatywne kryterium jako wyłącznie niezawodne dla wyodrębniania praw rzeczowych<sup>40</sup> (brak jednak stosownego przepisu).

Z jednej strony można twierdzić, że źródłem uprawnień w analizowanym przypadku jest umowa zawierana na zasadzie swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.) i regulująca zasady wykonywania uprawnienia wynikającego z własności, pozwalającego na korzystanie z rzeczy (podobnie, choć nie tak samo jak np. umowy najmu, użyczenia itd.). Prowadziłoby to do wniosku, że umowa o podział *quoad usum* kreuje między jej stronami obligacyjny, nienazwany stosunek prawny, przy czym o rozszerzonej skuteczności z mocy art. 221 k.c.<sup>41</sup> Oczywiście wszak jest, że prawa o rozszerzonej skuteczności nie przestają należeć do kategorii, z której się wywodzą, co dotyczy także zobowiązań (obligacji) realnych<sup>42</sup>. Równocześnie nie może budzić wątpliwości istnienie stosunków prawnych o charakterze obligacyjnym w obrębie prawa rzeczowego<sup>43</sup> w tym sensie, że stronami tych stosunków stają się podmioty praw rzeczowych. Przyjęcie tego poglądu pozwalałoby na jednostronne rozwiązanie bezterminowych umów o podział *quoad usum* na podstawie art. 365<sup>1</sup> k.c., natomiast

---

<sup>40</sup> Zob. E. D r o z d, *Numerus clausus praw rzeczowych*, [w:] *Problem kodyfikacji prawa cywilnego (studia i rozprawy). Księga pamiątkowa ku czci Profesora Zbigniewa Radwańskiego*, red. S. Sołtyśniński, Poznań 1990, s. 263-264.

<sup>41</sup> Tak J. K r a j e w s k i, *Formy realizacji uprawnień współwłaściciela do posiadania rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności*, *Palestra* 1968, nr 3, s. 38; Z. K. N o w a k o w s k i, [w:] *System...*, s. 404; P. S i c i Ń s k i, *Prawo...(cz. II)*, s. 10; E. G n i e w e k, *System...* t. III, s. 445-446; J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, *Prawo...*, s. 136 przypis 41; J. W s z o ł e k, *Sprzedaż...*, s. 89; M. N a z a r, *Glosa...*, s. 229, przy czym ostatni autor opatruje przedmiotowy obligacyjny stosunek prawny przymiotem „trwałego”.

<sup>42</sup> Por. A. K u b a s, *Rozszerzona skuteczność wierzytelności*, *Studia Cywilistyczne*, t. XIII-XIV, Kraków 1969, s. 222-223; por. też E. D r o z d, *Numerus...*, s. 267 i powołana tam literatura.

<sup>43</sup> Por. S. W ó j c i k, *Stosowanie przepisów prawa zobowiązań w zakresie prawa rzeczowego*, [w:] *Studia z prawa zobowiązań. Księga pamiątkowa ofiarowana Profesorowi Alfredowi Ohanowiczowi*, red. Z. Radwański, Warszawa-Poznań 1979, s. 331.

umowy terminowej czy warunkowej na zasadzie art. 357<sup>1</sup> k.c. Zakwalifikowanie omawianego stosunku prawnego jako obligacyjnego nie pozwala, w braku wyraźnej regulacji, wyłączać wobec niego zastosowanie art. 365<sup>1</sup> k.c. albo art. 357<sup>1</sup> k.c.

Można jednak też twierdzić, że umowa ta stanowi „umowę prawa rzeczowego”<sup>44</sup>, która kreuje jakościowo inne niż obligacyjne stosunki prawne dwustronnie zindywidualizowane<sup>45</sup>. Źródłem takiego stanowiska – jak można twierdzić – jest to, że umowa taka zawierana jest w szczególnej konfiguracji podmiotowej (tylko między współwłaścicielami), ze względu na istniejące prawo własności i brak stosownej „nazwanej umowy” w księdze III k.c. Nie wyjaśniono jednak jak dotąd, dlaczego okoliczność, że umowa ta jest podmiotowo kwalifikowana (zawierają ją współwłaściciele) ma determinować zaliczenie jej do umów prawa rzeczowego kreujących nieobligacyjne stosunki prawne<sup>46</sup>. W związku z brakiem szerszej argumentacji na rzecz „prawnorzeczowego” charakteru samej umowy o podział *quoad usum*, jak i powstających w wyniku jej zawarcia stosunków prawnych oraz w związku z funkcjonowaniem zasady swobody umów, która stanowić może samodzielną podstawę dla zawierania takich umów przez współwłaścicieli, silniejsze uzasadnienie zyskuje pierwsze stanowisko. W efekcie umowa ta kreuje stosunki prawne o charakterze obligacyjnym, z mocy art. 221 k.c. zyskujące rozszerzoną skuteczność.

Nawet jednak w ramach drugiego poglądu dopuszcza się stosowanie w drodze analogii niektórych przepisów księgi III k.c. do owego rzeczowego stosunku prawnego wobec braku kompleksowego uregulowania zagadnienia w przepisach prawa rzeczowego<sup>47</sup>. W efekcie to oceny

---

<sup>44</sup> Istnienie takich umów nie budzi wątpliwości. Por. np. W.J. K a t n e r, *Umowne nabycie własności ruchomości*, Warszawa 1995, s. 44 i nast.

<sup>45</sup> Tak E. D r o z d, *Podział...*, s. 76-77; P. M a c h n i k o w s k i, *System...*, t. III, s. 41, przypis 122.

<sup>46</sup> W szczególności nie wyjaśnia tego odwołanie się do kreowanych przez przepisy prawne sytuacji pierwotnych (podstawowych) i pochodnych oraz sytuacji prostych i złożonych (por. P. M a c h n i k o w s k i, *System...*, t. III, s. 6-12). Analiza prowadzona w oparciu o te sytuacje pozwala w ogóle uwolnić się od kwalifikacji stosunków prawnych tetycznych jako rzeczowych czy obligacyjnych, a nawet publicznych czy prywatnych.

<sup>47</sup> Por. S. W ó j c i k, *Stosowanie...*, s. 326 i nast.; E. D r o z d, *Umowa zobowiązująca jako podstawa prawna dla umów z zakresu prawa rzeczowego*, [w:] *Rozprawy prawnicze*.

zasadnicze lub instrumentalne<sup>48</sup> będą przesądzały o dopuszczalności, wyborze i zakresie stosowania przepisów księgi III. Trudno wyobrazić sobie niedopuszczalność stosowania przepisów o jednostronnej rezygnacji lub modyfikacji treści umowy o podział *quoad usum*. Brak argumentów, poza ewentualną niestabilnością umowy o podział *quoad usum*, dla odmowy stosowania art. 365<sup>1</sup> k.c. Nigdzie jednak ustawodawca nie daje wytycznej, że umowa o podział *quoad usum* ma tworzyć stabilne czy trwałe zasady korzystania z rzeczy<sup>49</sup>. Twierdzenie, że taka umowa ma tworzyć trwałe i stabilne zasady korzystania z rzeczy jest oparte jedynie na ocenie, że „tak byłoby korzystnie”.

Opowiedzenie się zatem za którymkolwiek z powyższych dwóch stanowisk nie gwarantuje właścicielowi lokalu trwałego uprawnienia do korzystania z „powierzchni”.

#### 3.4.4 Ograniczenie prawa własności

Należy rozważyć jeszcze trzeci problem, a to odnoszący się do wcale nierzadkich sytuacji, gdy liczba „powierzchni” będzie mniejsza niż liczba poszczególnych lokali<sup>50</sup>. Wówczas dojdzie do podziału na właścicieli dysponujących tytułem do „powierzchni” i pozbawionych tego tytułu. Nierzadko podział ten będzie wynikał jedynie z późniejszego przystąpienia do umowy, w sytuacji gdy liczba „powierzchni” już się wyczerpała.

Nie można zapominać, że przestrzeń, w której „powierzchnie” się znajdują, to nadal nieruchomości wspólna, której współwłaścicielem jest także właściciel lokalu niedysponujący tytułem do takiej „powierzchni”. Dochodzi tutaj zatem do zbyt daleko idącego ograniczenia prawa własności bez żadnej rekompensaty. Jeśli praktyka poszłaby w kierunku wyłączenia lub znaczącego ograniczenia możliwości rezygnacji z umowy o podział *quoad usum*, wówczas ograniczenie własności jawi się jako

---

*Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana*, Kraków 2005, s. 872; P. Machnikowski, *System...*, t. III, s. 69.

<sup>48</sup> Por. J. Nowacki, *Analogia legis*, Warszawa 1966, s. 163-165; G. Matusik, *Glosa do uchwały SN z 2 czerwca 2010 r., III CZP 36/10*, Rejent 2011, nr 1, s. 118.

<sup>49</sup> Na tymczasowość takiej umowy uwagę zwraca A. Doliwa, *Prawo...*, s. 669 oraz M. Nazar, *Własność...*, s. 55.

<sup>50</sup> Zwraca na to uwagę w odniesieniu do miejsc postojowych J. Wszolek, *Sprzedaz...*, s. 78.

szczególnie uciążliwe. Dlaczego bowiem trwale odbierać właścicielowi lokalu prawo do korzystania z części wspólnej nieruchomości należącej również do niego?

### **3.4.5 Zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej**

Nie jest wykluczony i czwarty problem. Biorąc pod uwagę, że np. suszarnia, skład czy garaż wielostanowiskowy pozostają w analizowanym przypadku częścią wspólną, nie można zapobiec podjęciu przez większość właścicieli uchwały o zmianie przeznaczenia tej części wspólnego budynku na całkiem inny cel na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l.<sup>51</sup> Wtedy również tytuł do „powierzchni” pozostaje zagrożony ze względu na zmianę samego przeznaczenia tej „powierzchni”.

## **3.5 Tytuły obligacyjne**

Można wreszcie zaproponować zawarcie różnych umów kreujących obligacyjne stosunki prawne pozwalające na korzystanie przez właścicieli lokali z części nieruchomości wspólnej („powierzchni”). Co oczywiste, umowy odpłatne nie będą zbyt popularne, zaś spośród nieodpłatnych pozostaje użyczenie. Pojawiają się jednak komplikacje związane z zawarciem takich umów przez dewelopera z przyszłymi właścicielami lokali (ponownie problem pełnomocnictwa) oraz słabość tych tytułów prawnych (obligacyjny charakter prawny; możliwość jednostronnego rozwiązania stosunku prawnego przez którąkolwiek ze stron)<sup>52</sup>.

## **4. „Powierzchnia” w wyodrębnionym lokalu**

Jeśli spełnione są wszystkie przesłanki samodzielności lokalu, to może dojść do jego wyodrębnienia. Powstanie dzięki temu jako odrębny lokal garaż, suszarnia, strych itd. Właściciele poszczególnych lokali mieszkalnych mogą nabywać udział we współwłasności takiego lokalu o innym przeznaczeniu.

Co jasne, nie można podzielić jednego lokalu na mniejsze części, gdyż byłoby to zaprzeczenie istoty współwłasności<sup>53</sup>. W celu zagwarantowania

---

<sup>51</sup> Por. G. Bieniek, *Aktualne... (cz. II)*, s. 18-19.

<sup>52</sup> Por. rozważania B. Janiszewskiej (*O „służebności...”, s. 223*).

<sup>53</sup> Por. E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, s. 47.

prawa do korzystania z konkretnej „powierzchni” w ramach wyodrębnionego lokalu współwłaściciele tego lokalu będą więc zapewne zawierali umowę o podział *quoad usum*. Mogą w związku z tym napotkać na wyżej omówione trudności (zwłaszcza w punktach 3.4.2 – 3.4.3).

## 5. Wnioski *de lege lata*

Dotychczasowe wywoły pozwalają na sformułowanie następujących wniosków.

1) „Powierzchnia” znajdująca się poza samodzielnym, wyodrębnionym lokalem nie może w większości istotnych przypadków stanowić jego części składowej, nie będąc pomieszczeniem przynależnym. Kwalifikacja „powierzchni” jako części składowej byłaby możliwa, o ile stanowiłaby lub mogła stanowić przed połączeniem odrębną rzecz i przylegałaby do lokalu (np. balkony). „Powierzchnia” może albo stanowić element części wspólnych, albo znajdować się wewnątrz odrębnego lokalu.

2) Jeśli właściciel wyodrębnionego lokalu ma mieć zagwarantowane *ab initio* prawo do korzystania z „powierzchni” będącej częścią nieruchomości wspólnej, wówczas żaden tytuł prawny nie daje mu trwałego i stabilnego uprawnienia do korzystania z tej „powierzchni”<sup>54</sup>.

3) W najlepszej sytuacji znajdują się właściciele lokali w razie istnienia możliwości wyodrębnienia lokalu typu garaż, strych, suszarnia itd. Nabyć mogą wówczas udział we współwłasności w takim lokalu. Nie zawsze jednak istnieją możliwości jego wyodrębnienia, a poza tym nawet wówczas mogą powstać spory co do zasad podziału *quoad usum* i jego trwałości.

## 6. Wnioski *de lege ferenda*

### 6.1 Postulowane zmiany: optymalna i minimalna

Zgłosić należy postulat zmiany przepisów dotyczących części składowych lokalu. Optymalna zmiana mogłaby być skromna i ograniczyć się w istocie do art. 2 ust. 4 i 5 u.w.l. oraz art. 3 ust. 3-5 i ust. 7 u.w.l. Zmiana ta polegałaby na rozszerzeniu katalogu dopuszczalnych części składowych lokali. Obok pomieszczeń przynależnych stałyby się nimi

---

<sup>54</sup> Tak w zasadzie również J. W s z o ł e k (*Sprzedaż...*, s. 94).

również „powierzchnie przynależne” wliczane do powierzchni lokalu dla ustalenia udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Chodziłoby tu o powierzchnie zaznaczone na rzucie kondygnacji. Wbrew pozorom zmiana ta nie byłaby rewolucyjna. Zgodnie przecież przyjmuje się mniejsze wymagania dla pomieszczenia przynależnego aniżeli dla samodzielnego lokalu. Pomieszczenie przynależne w wielu wypadkach nie mogłoby być rzeczą (lokałem) jednak staje się przedmiotem własności jako część składowa lokalu z mocy art. 2 ust. 4 u.w.l. Rozszerzenie katalogu części składowych o kolejną „nierzec” nie byłoby więc żadną rewolucją systemową. Nie przekonuje argument R. Strzelczyka, że skoro wjazd na miejsce garażowe wymaga „umiejętności kaskaderskich”, to przekroczenie w toku tego manewru granic miejsca oznaczałoby każdorazowe naruszenie własności<sup>55</sup>. Przecież w razie podziału *quoad usum*, który autor popiera, takie przekroczenie również spotkać mogłoby się z reakcją zajmującego naruszane miejsce (powództwa posesoryjne czy o dopuszczenie do współposiadania) i też stanowi naruszenie uprawnień do rzeczy.

W odniesieniu do miejsc postojowych w garażach powyższy postulat zgłaszano już wcześniej, zwracając uwagę na potrzeby praktyki<sup>56</sup>. Bezpodstawne i krępujące praktykę jest uniemożliwianie sprzedaży lokalu wraz z „powierzchnią”. Popieranie optymistycznych koncepcji o możliwości późniejszego umówienia się właścicieli co do sposobu korzystania z części wspólnych, a także poszukiwanie tytułów prawnych do „powierzchni” wśród obowiązujących regulacji, stanowi tylko surogat prawidłowego rozwiązania zagadnienia i obarczone jest szeregiem ryzyk. Żadna ze stron nie jest zadowolona z tego stanu rzeczy.

W celu uniknięcia ewentualnej dowolności i pochopności w wyposażaniu lokali w części składowe pozorne czy nieużyteczne zmiana mogłaby polegać (postulat minimum) na stworzeniu ustawowego katalogu zamkniętego typowych „powierzchni”, które mogłyby stanowić części składowe lokali. W katalogu tym z pewnością umieścić należałoby miejsce posto-

---

<sup>55</sup> R. Strzelczyk, *Glosa...*, s. 256.

<sup>56</sup> Zob. P. Siciński, *Prawo... (cz. II)*, s. 13; M. Watrakiewicz, *Nieruchomość lokalowa...*, s. 59; A. Bieranowski, *Prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym*, MoP 2005, nr 17, s. 871; J. Wszolek, *Sprzedaż...*, s. 94.

jowe, część klatki schodowej prowadzącej wyłącznie do danego lokalu, część strychu czy suszarni.

Przy tej okazji można byłoby powrócić do postulatu J. Skąpskiego, aby zamiast pojęciem części składowej posłużyć się formułą: „z odrębną własnością lokalu mogą być związane inne wydzielone części nieruchomości”<sup>57</sup>.

## 6.2 Projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Aktualnie w Sejmie trwa procedura ustawodawcza dotycząca projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>58</sup>. W art. 44 projektu tej ustawy przewiduje się także zmiany w ustawie o własności lokali. Planuje się m.in. dodanie w art. 2 ust. 4a o treści następującej: „Własność lokalu rozciąga się również na przylegające do niego balkon, loggię, taras i inne części budynku służące do wyłącznego korzystania przez właściciela lokalu. Ich powierzchnia nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu”.

Projektowany przepis nie zasługuje na aprobatę z trzech powodów.

1) Projektowana zmiana nie realizuje żadnego z wyżej określonych (punkt 6.1) postulatów. Przede wszystkim, w zakresie „powierzchni” zakłada, że mają one być „przylegające” do lokalu. Wykładnia językowa nie pozostawia wątpliwości, że „przylegać” mają balkony, loggie, tarasy i inne części budynku. We wniosku tym utwierdza również wykładnia systemowa, a więc pozostawienie przepisu art. 2 ust. 4 u.w.l., który dotyczy kwalifikacji jako część lokalu przedmiotów także do niego nieprzylegających (w odrębnej jednostce redakcyjnej). Zmiana ta zatem nie pozwoli osiągnąć efektu w postaci uznania za część lokalu „powierzchni” nieprzylegających do lokalu.

2) Nie wskazano zasad ustalania granic przylegających do lokalu części budynku stanowiących własność właściciela lokalu. Nie jest więc jasne, jak będzie określana granica przedmiotu własności, co implikować będzie konflikty. Wystarczyłby wymóg stosownych zaznaczeń na rzucie kondygnacji. Być może przyczyną nieuregulowania tego zagadnienia jest brak woli ujęcia w zbiorze „innych części budynku” „powierzchni”. Tego jednak

---

<sup>57</sup> Zob. J. Skąpski, *Własność...*, s. 214.

<sup>58</sup> Druk sejmowy nr 3494.

stwierdzić nie można z uwagi na brak uzasadnienia do tych fragmentów projektowanych zmian.

3) Efekt tej noweli mógł być uzyskany przy dotychczasowym brzmieniu art. 2 u.w.l. i stosowaniu art. 47 § 2 k.c. (por. punkt 2).

Należy zatem uznać, że nowela nie rozwiązuje kluczowego problemu i nie pozwala na uzyskanie przez właściciela lokalu trwałego i silnego tytułu prawnego w postaci prawa własności do „powierzchni”<sup>59</sup>.

*Dr Grzegorz Matusik – adiunkt w Katedrze Postępowania Cywilnego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach.*

---

<sup>59</sup> Na skutek prac Podkomisji Nadzwyczajnej w ramach Komisji Infrastruktury w sprawozdaniu z dnia 25 maja 2011 r. zaproponowano następujące brzmienie art. 2 ust. 4a u.w.l.: „Własność lokalu rozciąga się również na przylegające do niego balkon, loggię i taras, trwale połączone z budynkiem, z wyłączeniem elementów ich konstrukcji, które służą do wyłącznego korzystania przez właściciela lokalu. Ich powierzchnie nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu”. Powyższa propozycja oznacza całkowitą rezygnację z jakiegokolwiek koncepcji „powierzchni” przynależnej do lokalu.