

# WŁASNOŚĆ LOKALI

Komentarz

redakcja naukowa Hubert Izdebski

---

Tymoteusz Barański, Kamil Buliński, Hubert Izdebski

---

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

WYDANIE **2**

---

# WŁASNOŚĆ LOKALI

Komentarz

redakcja naukowa Hubert Izdebski

Tymoteusz Barański, Kamil Buliński, Hubert Izdebski

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

WYDANIE

2

Stan prawny na 27 kwietnia 2023 r.

Wydawca  
Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący  
Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne  
Michał Dymiński

Projekt okładek serii  
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Komentarze do poszczególnych artykułów napisali:

Tymoteusz Barański – art. 3a, 7–17

Kamil Buliński – art. 18–33

Hubert Izdebski – art. 1–3, 4–6, 34–36, 38

**prawolubni**

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

Szanujemy prawo i własność  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2023

ISBN 978-83-8328-536-8

2. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.  
Dział Praw Autorskich  
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33  
tel. 728 313 462  
e-mail: [PL-ksiazki@wolterskluger.com](mailto:PL-ksiazki@wolterskluger.com)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# SPIS TREŚCI

<b>Wykaz skrótów</b> .....	9
<b>Wprowadzenie</b> .....	13
<b>USTAWA z dnia 24 czerwca 1994 r. – o własności lokali</b> .....	25
<b>Rozdział 1. Przepisy ogólne</b> .....	27
Art. 1. [Zakres regulacji; odesłanie do przepisów Kodeksu cywilnego] .....	27
Art. 1a. [Status współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych] .....	40
Art. 2. [Samodzielność lokalu i jej stwierdzenie] .....	42
Art. 3. [Przymusowa współwłasność nieruchomości wspólnej] .....	64
Art. 3a. [Współużytkowanie wieczyste gruntu] .....	77
Art. 4. [Uprawnienia dotychczasowego właściciela albo użytkownika wieczystego gruntu] .....	127
Art. 5. [Podział gruntu] .....	130
Art. 6. [Wspólnota mieszkaniowa] .....	132
<b>Rozdział 2. Ustanowienie własności lokalu</b> .....	145
Art. 7. [Ustanowienie własności lokalu] .....	145
Art. 8. [Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu] .....	237
Art. 9. [Umowa realizatorska] .....	261
Art. 10. [Jednostronna czynność właściciela lokalu] .....	283
Art. 11. [Ustanowienie własności lokali w drodze orzeczenia sądu] .....	295

## WPROWADZENIE

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

2. Odrębna własność lokali mieszkalnych ma szczególne znaczenie z punktu widzenia art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, zgodnie z którym władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz, co jest w tym przypadku najważniejsze, popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. W wyroku z 29.05.2001 r. Trybunał Konstytucyjny stwierdził wprawdzie, że „użyty w tym przepisie [Konstytucji] przymiotnik «własne» należy rozumieć szerzej, obejmując zakresem tego adresowanego do władz publicznych nakazu wszelkie nabycie uprawnień do samodzielnego zajmowania lokalu mieszkalnego, o pewnej trwałości w czasie i takiej ochronie prawnej, która pozwala przyjąć, iż potrzeby mieszkaniowe określonej osoby i jej rodziny są zaspokojone. Innymi słowy, Konstytucja nie wprowadza wymagania, aby zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych odbywało się wyłącznie, a nawet przede wszystkim, przez ułatwienie nabycia własności lokalu lub domu mieszkalnego” (K 5/01, OTK 2001/4, poz. 87). W praktyce, biorąc pod uwagę, uznawany także w urzędowych dokumentach z zakresu polityki mieszkaniowej,

brak szerszych możliwości innego dostępu do „własnego mieszkania” (niżej, teza 5), uzyskanie prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego stanowi, obok uzyskania prawa własności domu mieszkalnego, podstawowy sposób realizacji prawa każdego do mieszkania; prawo to, uznane w skali międzynarodowej, można także dekodować z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP (por. H. Izdebski, *Komentarz do Konstytucji RP. Art. 75*, Warszawa 2023, s. 94 i n., s. 97 i n.).

3. Kategoria nieruchomości lokalowych – i instytucja odrębnej własności lokali – jest, obok stanowiących odrębny przedmiot własności nieruchomości budynkowych, najważniejszym w praktyce wyjątkiem od sformułowanej w art. 191 w zw. z art. 46 § 1 k.c. tradycyjnej zasady *superficies solo cedit* – własność nieruchomości rozciąga się na rzecz, która została połączona z nieruchomością gruntową w taki sposób, że staje się jej częścią składową. Występowanie tej kategorii wynika z coraz bardziej widocznych potrzeb obrotu prawnego, które mogą prowadzić do odstępowania od ustalonych, zdawałoby się, zasad – z tym że odstępowanie to może być mniej albo bardziej radykalne: w opracowaniach prawnoporównawczych wyróżnia się unitarne i dualistyczne podejście do problemu wyodrębniania własności lokali. W podejściu unitarnym, bardziej liczącym się z zasadą *superficies solo cedit* i zarazem w pewnym sensie kolektywistycznym, podstawowe znaczenie przypisuje się współwłasności gruntu i wspólnych części budynku, wobec czego własność lokalu (a w istocie wyłączność korzystania z lokalu) ma znaczenie akcesoryjne. Podejście dualistyczne zaś, mające cechy indywidualizmu, opiera się na założeniu współwystępowania dwóch odrębnych praw: indywidualnej własności lokalu i współwłasności gruntu oraz wspólnych części budynku, z przewagą pierwszego z tych praw, a wobec tego traktowania współwłasności jako w takim przypadku całkowicie nowego typu własności złożonej (por. C. van der Merwe, *Introduction and Content* [w:] *European Condominium Law*, red. C. van der Merwe, Cambridge 2015, s. 5–6).

4. Ustawa o własności lokali reprezentuje zdecydowane podejście dualistyczne (zob. tezę 1 w komentarzu do art. 3a; por. J. Jankowski, *Modele*

# USTAWA

z dnia 24 czerwca 1994 r.

## **o własności lokali**

(tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)

# ROZDZIAŁ 1

## Przepisy ogólne

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

- 1. Ustawa określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.**
- 2. W zakresie nieuregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.**

### I. Podstawowe kwestie dotyczące zakresu ustawy

1. Przepis ust. 1 wskazuje zakres przedmiotowy ustawy, któremu odpowiada systematyka tego aktu – wskazane materie są przedmiotem unormowania odpowiednio rozdziału 2, 3 i 4 u.w.l.
2. Podstawowe dla określenia zakresu przedmiotowego ustawy o własności lokali określenie „samodzielny lokal mieszkalny” jest zdefiniowane w art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze (zob. komentarz do tego artykułu). Uwzględnić przy tym należy także zbliżoną, lecz nie tożsamą definicję



mieszkania, sformułowaną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.) (§ 3 pkt 9: zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych mających osobne wejście, wydzielony trwałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego; zgodnie z § 3 pkt 10 pomieszczenia mieszkalne to pokoje w mieszkaniu, a także sypialnie i pomieszczenia do dziennego pobytu ludzi w budynku zamieszkania zbiorowego, w tym hotelu), wraz z odpowiednimi przepisami tego rozporządzenia. Przepisy te, wydane na podstawie ustawy – Prawo budowlane, stosuje się do mieszkań w budynkach projektowanych, budowanych i przebudowywanych oraz co do których dokonuje się zmiany użytkowania (o zastosowaniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.) przy stosowaniu przepisów ustawy o własności lokali – por. tezę 3 do art. 2). Zaznaczyć trzeba, że odrębna definicja lokalu, szersza jednak od rozumienia lokalu w ustawie o własności lokali, występuje również w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.), a podobne w treści, przy zasadniczym odesłaniu do definicji ustawy o własności lokali (również bowiem uznające za lokal mieszkalny pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w zakresie kultury i sztuki), jest rozumienie lokalu w świetle art. 2 ust. 1 i 2 u.s.m. – w obu ustawach na użytek jednak jedynie danej ustawy. O różnym prawnym rozumieniu lokalu mieszkalnego – P. Niewęglowski, *Rozbieżności w statusie prawnym pojęcia lokalu mieszkalnego w odniesieniu do nowych tendencji rynkowych* [w:] *Współczesne problemy, wyzwania i pożądane kierunki zmian w prawie nieruchomości*, red. P. Strzelczyk, D. Lubowiecki, Warszawa 2022, s. 57 i n.

Ustawa zasadniczo nie zawiera definicji innych używanych w niej określeń, nawet gdy odbiegają od przyjętych w innych ustawach (jak „przebudowa”; zob. tezę 2 do art. 2), ani w poszczególnych przepisach (poza

definicją terminu „pomieszczenie przynależne” w art. 2 ust. 4 i „nieruchomość wspólna” w art. 3 ust. 2), nie ma też w niej „słowniczka”, który, zgodnie z § 150 ust. 3 z.t.p. może, gdy ustawa zawiera wiele powtarzających się określeń, stanowić wydzielony fragment przepisów ogólnych ustawy.

3. Z art. 1 ust. 1 oraz z art. 2 ust. 2 zdanie drugie u.w.l. wynika, że lokalem o innym przeznaczeniu jest lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, z tym że według drugiego z tych przepisów lokal ten ma być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem. Jest to tzw. lokal użytkowy (sklepowy, usługowy, biurowy, gastronomiczny czy też garażowy, w tym lokal garażowy w tym samym budynku, który może być używany w powiązaniu z korzystaniem z będącego przedmiotem odrębnej własności lokalu mieszkalnego). W ustawie o własności lokali termin „lokal użytkowy” występuje w art. 12 ust. 3, gdzie mowa o możliwości większego obciążenia jego właściciela opłatami. Nie ma tam jednak definicji lokalu użytkowego (zob. komentarz do art. 12). Definicję tę zawiera natomiast § 3 pkt 14 r.w.t.b.u., zgodnie z którym lokalem użytkowym jest pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym (pomieszczenie techniczne i pomieszczenie gospodarcze również są zdefiniowane w § 3 rozporządzenia).

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

lokalu, ale coraz częściej przedmiotem wydzielenia w ramach współwłasności do wyłącznego korzystania przez danego współwłaściciela (*quoad usum*). Por. J. Luty, *Status prawny garaży we wspólnotach mieszkaniowych*, „Przegląd Prawno-Ekonomiczny” 2013/3, s. 6 i n.

Do kategorii lokali użytkowych („lokali o innym przeznaczeniu”) należą, coraz częściej występujące, lokale w obiektach hotelarskich, w szczególności apartotele (zob. T. Filipowicz, J. Filipowicz, *Budowa samodzielnych lokali w apartotelach w świetle ustawy o własności lokali i ustawy o usługach hotelarskich*, „Nieruchomości” 2019/9) czy condohotele (zob. K. Bucholc-Srogosz, *Condohotele na polskim rynku nieruchomości*, „Zeszyty Naukowe Instytutu Administracji AJD w Częstochowie. Gubernaculum et Administratio” 2016/2, s. 241 i n.), jak również tzw. mikroapartamenty, mikromieszkania czy mikrokawalerki (P. Niewęglowski, *Rozbieżności w statusie prawnym...*, s. 72). Możliwość przeznaczenia lokali użytkowych na pobyt ludzi, wobec tego, że nie ma w ich przypadku ograniczenia minimalnej powierzchni użytkowej 25 m<sup>2</sup> dotyczącego mieszkań (§ 94 r.w.t.b.u. – od 1.01.2018 r., uprzednio występował inny wymóg: co najmniej jednego pokoju o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 16 m<sup>2</sup>), może być przedmiotem nadużyć mieszczących się w ogólniejszym określeniu „patodeweloperka”.

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

4. Poza tym, że ma to być lokal samodzielny, ustawa o własności lokali nie zawiera żadnych ograniczeń co do rodzaju lokalu lub budynku, w którym może znajdować się lokal. W konsekwencji wyodrębnienie lokalu, pod warunkiem spełnienia wymogów, o których mowa w art. 2 ust. 1a u.w.l., może nastąpić w każdym rodzaju budynku – nawet w domach jednorodzinnych, gdzie jednak nie można wyodrębnić więcej niż dwóch lokali mieszkalnych (art. 2 ust. 1c u.w.l.; zob. tezę 11 do tego artykułu). W związku z art. 2 ust. 1a u.w.l. w odniesieniu do lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych należy mieć na uwadze przepisy

§ 90–95 r.w.t.b.u. (zob. tezę 3 do art. 2). Wyodrębnianie lokali może nastąpić jednocześnie albo, co występuje znacznie częściej, sukcesywnie – o wyodrębnianiu sukcesywnym wprost mowa w art. 4 ust. 2 i w art. 18 ust. 2 u.w.l.

5. Ustawa o własności lokali nie zawiera również ograniczeń podmiotowych co do możliwości uzyskania odrębnej własności lokali. W szczególności prawo to mogą uzyskać zarówno osoby fizyczne, jak i osoby prawne, z tym że w odniesieniu do cudzoziemców (w tym zagranicznych osób prawnych) obowiązują szczególne przepisy ustawy z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278). Ogólnie wymagane dla nabycia nieruchomości przez cudzoziemców zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych nie znajduje zastosowania do nabywania własności lokali, z wyjątkiem lokali użytkowych niebędących garażem, związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy, z tym jednak, że także ten wyjątek nie występuje w stosunku do podmiotów, o których mowa w art. 8 ust. 1 powołanej ustawy, w szczególności cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej, jak również w stosunku do cudzoziemców będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw Unii Europejskiej, Islandii, Liechtensteinu, Norwegii oraz Szwajcarii (art. 8 ust. 2 powołanej ustawy).

Nie ma również, znanego z okresu „Polski Ludowej”, ograniczenia liczby lokali, które może nabyć jeden podmiot.

6. Ograniczenia co do ustanawiania odrębnej własności lokali mogą wynikać także z przepisów szczególnych innych niż ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Ustawa z 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 ze zm.; poprzednio: ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego) uzależniła możliwość przeniesienia przez społeczną inicjatywę mieszkaniową (poprzednio towarzystwo budownictwa społecznego) oraz odpowiednio spółdzielnię mieszkaniową bądź spółkę

gminną własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego albo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez ten bank na podstawie wniosku złożonego do 30.09.2009 r. od spełnienia wielu warunków, począwszy od tego, że przeniesienie własności może nastąpić wyłącznie na rzecz najemcy (art. 33ea i n.). W ustawie ogranicza się również w sposób istotny możliwość zawarcia przez społeczną inicjatywę mieszkaniową z najemcą umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (art. 33dk i n. – dotyczy to najmu instytucjonalnego w rozumieniu art. 19k u.o.p.l.). Przed upływem 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia nie można, pod rygorem nieważności, wyodrębnić własności lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy albo związku międzygminnego w wykonaniu umowy inwestora z gminą albo związkiem, zawartej na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z 8.12.2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U z 2022 r. poz. 377 ze zm. – art. 7e tej ustawy). Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo własnościowe do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu (art. 17<sup>17</sup>u.s.m.).

Ten ostatni przepis pozostaje w związku z innego typu ograniczeniem, którym jest nakaz ustanowienia odrębnej własności lokalu (jak w art. 17<sup>14</sup> u.s.m. w odniesieniu do żądań osób legitymujących się spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu oraz w art. 17<sup>15</sup> u.s.m. zawierającym nakaz przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu w odniesieniu do żądań osób legitymujących się prawem do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym).

Ustawa z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 127, poz. 873)

W komentarzu w ujęciu praktycznym przedstawiono najważniejsze zagadnienia uregulowane ustawą o własności lokali. Dokładnej analizie poddano najczęściej występujące problemy związane z takimi kwestiami, jak: ustanowienie własności lokalu, prawa i obowiązki właścicieli lokali czy zarząd nieruchomością wspólną.

Autorzy omówili problemy istotne dla praktyki stosowania przepisów i w tym celu szeroko wykorzystali nie tylko najnowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego, sądów powszechnych oraz sądów administracyjnych, lecz także własne doświadczenia zawodowe w tej dziedzinie. W drugim wydaniu szczególną uwagę zwrócono na nowelizację z 10.12.2020 r. (ustawa o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa) zmieniającą sytuację części wspólnot mieszkaniowych, które otrzymały nowe kompetencje wraz ze zmianą statusu. Modyfikacja tych przepisów znacznie ułatwiła ich funkcjonowanie i podejmowanie decyzji we wspólnocie.

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

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



9788383285368 W02P01

Kup e-book i czytaj  
w aplikacji Smarteca



ISBN 978-83-8328-536-8

9 788383 285368

**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA: 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

