

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALI

Literatura:

red. E. Gniewek, P. Machnikowski, *Zarys prawa cywilnego*, Warszawa 2014

red. E. Gniewek, *Kodeks Cywilny. Komentarz*, Wydanie 4, Warszawa 2010

Opracowała mgr Irena Krauze – Lisowiec

NIERUCHOMOŚĆ

Zgodnie z treścią art. 46 § 1 KC „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”.

NIERUCHOMOŚCI

```
graph TD; A[NIERUCHOMOŚCI] --> B[Nieruchomości gruntowe  
(grunt - wyodrębnione części powierzchni ziemskiej)]; A --> C[Nieruchomości budynkowe  
(budynki, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, inaczej - części składowe gruntu art. 48 KC)]; A --> D[Nieruchomości lokalowe  
(lokale - części budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny przedmiot własności)]; A --> E[Nieruchomości rolne  
(grunt rolny, który jest lub może być wykorzystany do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, z wyjątkiem produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej art. 46¹KC)];
```

Nieruchomości gruntowe
(grunt – wyodrębnione części powierzchni ziemskiej)

Nieruchomości budynkowe
(budynki, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, inaczej – części składowe gruntu art. 48 KC)

Nieruchomości lokalowe
(lokale - części budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny przedmiot własności)

Nieruchomości rolne
(grunt rolny, który jest lub może być wykorzystany do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, z wyjątkiem produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej art. 46¹KC)

Nieruchomości lokalowe

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.), w tym art. 2

Samodzielny lokal mieszkalny

Wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami **pomocniczymi** służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych

Samodzielny lokal o innym przeznaczeniu (lokal użytkowy)

Wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb, które wraz z pomieszczeniami **pomocniczymi** są wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne



Pomieszczenia przynależne
(części składowe lokalu)
Np. piwnica, strych, komórka, garaż

Bezpośrednio przylegające do lokalu

Nieprzylegającego bezpośrednio do lokalu znajdujące się w tym samym budynku

Położone poza budynkiem, ale w granicach nieruchomości gruntowej

Nieruchomość wspólna

Nieruchomość wspólną stanowią:

GRUNT

oraz

CZĘŚCI
BUDYNKU

i

URZĄDZENIA

które nie służą wyłącznie do
użytku właścicieli lokalu

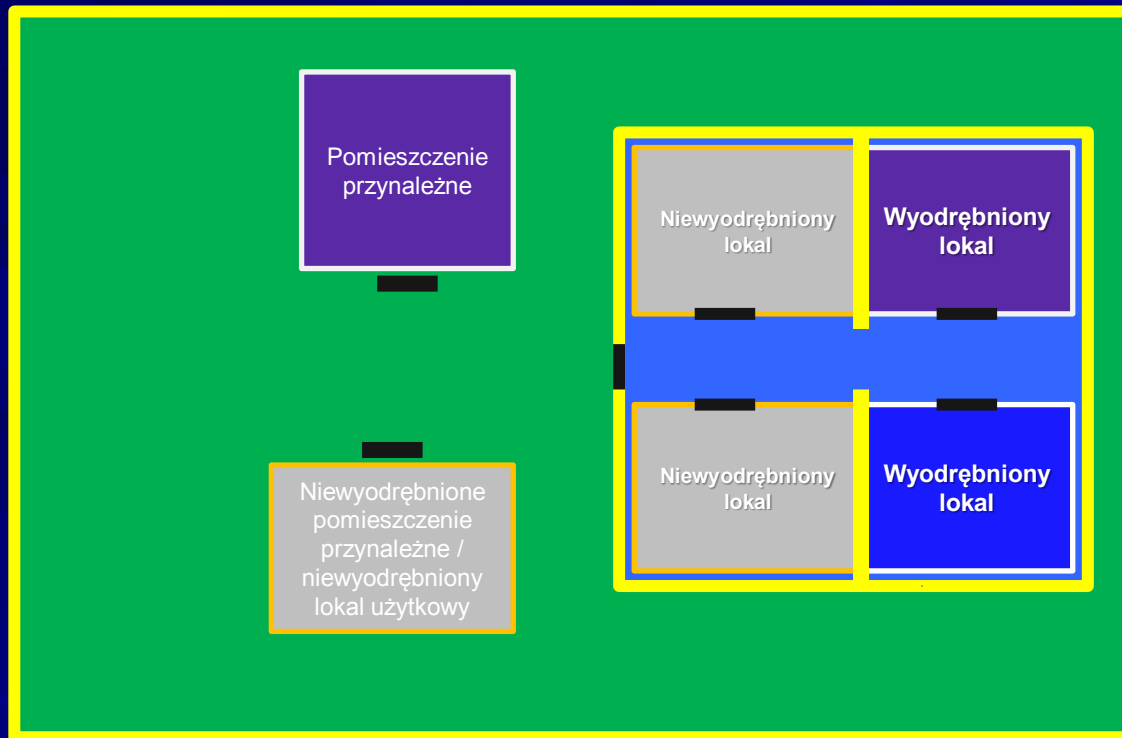
W razie wyodrębnienia lokali właścicielowi samodzielnego lokalu i dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości (gdy nie wyodrębniono wszystkich lokali) przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali art. 3 ust. 1 ustawy

Współwłasność
przymusowa

Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali

Art. 3, art. 4
ustawy

Przykład




Ustanowienie odrębnej własności

lokalu



Ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze umowy



STRONY: współwłaściciele nieruchomości albo właściciel nieruchomości i nabywca.


FORMA UMOWY: akt notarialny.

TREŚĆ UMOWY m.in. :

- 1) rodzaj, położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych;
- 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej;
- 3) *Sposób zarządu nieruchomością wspólną.*

**CHWILA POSTWANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI
LOKALU:** konstytutywny wpis do księgi wieczystej.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej



STRONA: właściciel.

FORMA CZYNNOŚCI PRAWNEJ: akt notarialny.

TREŚĆ CZYNNOŚCI PRAWNE m.in.:

- 1) rodzaj, położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych;
- 2) wielkość udziałów przypadających dla poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej;
- 3) *Sposób zarządu nieruchomością wspólną.*

CHWILA POSTWANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU: konstytutywny wpis do księgi wieczystej.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie orzeczenia sądu



STRONY: współwłaściciele.

FORMA: orzeczenie sądu

TREŚĆ ORZECZENIA m.in. :

- 1) rodzaj, położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych;
- 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

CHWILA POSTWANIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU: konstytutywny wpis do księgi wieczystej (spór w doktrynie).

Wspólnota mieszkaniowa

Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości

Tzw. „ułamna osoba prawna”

Może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana

Odpowiedzialność:
za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości

Prawa właścicieli lokali



**UPRAWNIENIA WŁAŚCIECIAL LOKALU w
stosunku do tego lokalu**
Art. 140 kc



**PRAWO WSPÓLKORZYSTANIA Z
NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**
zgodnie z jej przeznaczeniem
Art. 12 ust. 1 ustawy



**POŻYTKI I INNE PRZYCHODY Z
NIERUCHOMOŚCI w części przekraczającej
potrzebę pokrycia wydatków związanych z
utrzymaniem nieruchomości wspólnej –
przypadają właścicielom lokali w stosunku
do ich udziałów**
Art. 12 ust. 2 zd. 1 ustawy



**PRAWO WSPÓŁDZIAŁANIA W ZARZĄDZIE
NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA**
Art. 27 ustawy

Obowiązki właścicieli lokali



UTRZYMYWANIE LOKALU W NALEŻYTYM STANIE




WYDATKI ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM LOKALU W NALEŻYTYM STANIE



PRZESTRZEGANIE PORZĄDKU DOMOWEGO




UCZESTNICZENIE W KOSZTACH ZARZĄDU
związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej




KORZYSTAĆ Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ W SPOSÓB NIEUTRUDNIAJĄCY korzystnie przez innych współwłaścicieli



WSPÓLDZIAŁAĆ Z WSPÓŁWŁAŚCICIELAMI w ochronie wspólnego dobra




ZEZWALAĆ NA WSTĘP DO LOKALU na żądanie zarządu dla konserwacji, remontu, usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, w celu wyposażenia budynku/ jego części/ innych lokali w dodatkowe instalacje



WYDATKI I CIĘŻARY ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM NIERUCHOMOŚCI w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach – obciążają właścicieli lokali w stosunku do ich udziałów



WSPÓLDZIAŁANIE W ZARZĄDZIE RZECZĄ WSPÓLNA



Zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków i ciężarów na utrzymanie nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali
art. 12 ust. 3 ustawy

Art. 12 ust. 2 zd. 2, art. 13, art. 27 ustawy

Zarząd nieruchomością wspólną

Mała wspólnota

do 7 lokali
wyodrębnionych i
niewyodrębnionych
włącznie

Duża wspólnota

powyżej 7 lokali
wyodrębnionych i
niewyodrębnionych

Sposób zarządu - w umowie w formie aktu notarialnego

Umowa o ustanowieniu
odrębnej własności lokali

Umowa zawarta później

Jeżeli
nie

Odpowiednio
przepisy kc i kpc o
współwłasności

Zmiana sposobu
zarządu: na
podstawie uchwały
współwłaścicieli
zaprotokołowanej
przez notariusza

Jeżeli
nie

Przepisy ustawy
o własności lokali

Zarząd umowny



Np. właściciele mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej

Zarząd ustawowy małej wspólnoty



art. 199 – 208 kc
art. 611 – 616 kpc

Zarząd ustawowy w tzw. dużej wspólnocie



Zarząd

Kieruje sprawami wspólnoty
Reprezentuje wspólnotę na zewnątrz
Reprezentuje wspólnotę w stosunkach między
wspólnotą a poszczególnymi właścicielami

Czynności
zwykłego
zarządu

samodzielnie

Czynności
przekraczające
zakres zwykłego
zarządu

uchwała współwłaścicieli:
zgoda + pełnomocnictwo

Głosowanie: większość
głosów obliczonych
według wielkości
udziałów, są wyjątki

Dziękuję za uwagę.