

**Odrębna własność lokali  
w praktyce notarialnej.  
Czynności notarialne.  
Klauzule w aktach notarialnych.  
Wzory aktów notarialnych**

Przejdź do produktu na [ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)

## Przedmowa

Ustawa o własności lokali uchwalona została 24.6.1995 r. i obowiązuje – z wyjątkiem jej art. 40 ust. 1 – od 1.1.1995 r. Znajdujące się w niej przepisy oparte zostały w znacznej mierze na rozwiązaniach przyjętych jeszcze przed II wojną światową i zastąpiły reguły wynikające z art. 136 i 137 KC. Od początku była ona bardzo negatywnie oceniana, stwarzała liczne problemy zarówno teoretycznoprawne, jak też praktyczne. W ciągu kolejnych trzydziestu lat kilkanaście razy ją nowelizowano. Zmiany te nie przyczyniły się jednak do poprawy jej jakości, wręcz przeciwnie, niektóre z nich wykreowały następne wątpliwości interpretacyjne. Również obecnie ustawodawca nie nadąża za skomplikowanym i coraz bardziej dynamicznym obrotem prawnym, zaś judykatura w wielu kwestiach jest niekonsekwentna, a wydawane orzeczenia – sprzeczne.

Omawiana ustawa jest jednym z najistotniejszych aktów prawnych, gdyż dotyczy większości podmiotów i reguluje ważne zagadnienia wspólnot mieszkaniowych. Powinna być zatem jasna i spójna, dawać jednoznaczne i pewne wskazówki co do sposobu postępowania. Tak jednak nie jest. Problemy stwarza nadal choćby sama definicja samodzielnego lokalu mieszkalnego, czy też materia związana z pojęciem nieruchomości wspólnej. Bardzo sporne są kwestie dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a proponowana w tym zakresie przez judykaturę wykładnia w niektórych sprawach jest wysoce niefunkcjonalna (np. sądowe postrzeganie art. 21 ust. 3 WłLokU). Wciąż wywołuje wątpliwości tryb zaskarżania uchwał właścicieli lokali, a także liczne aspekty ich podejmowania. Nie jest też jasny sposób dokonywania czynności związanych z podziałem lub połączeniem wspólnot mieszkaniowych, nabywaniem nieruchomości przyległych. Na to wszystko nakładają

się kolejne kontrowersje, których przyczyną są nieprecyzyjne regulacje wprowadzające przymusowy zarząd spółdzielni mieszkaniowych. Tymczasem obrót prawny związany z lokalami, w szczególności polegający na ich wyodrębnieniu, przenoszeniu ich własności, zarządzie nieruchomością, nie może się zatrzymywać. Słowa uznania należą się notariuszom, którzy próbują radzić sobie z wieloma, często trudnymi do rozstrzygnięcia, dylematami praktycznymi, godząc potrzeby społeczne i rozwijający się pod względem technologicznym rynek nieruchomości z niedostosowanymi do tego przepisami, działając dodatkowo w ramach niejednolitej praktyki wieczystoksięgowej. Nie ułatwia tego rozbieżność poglądów doktryny i wielość stanowisk znajdujących się w różnorodnych publikacjach.

Niniejsza pozycja stanowi próbę wskazania na niektóre związane z tym zagadnienia, przy uwzględnieniu dotychczasowego orzecznictwa oraz zapatrywań przedstawionych w piśmiennictwie, będąc jednocześnie opracowaniem praktycznym, mającym na celu zaproponowanie rozwiązań najczęściej pojawiających się problemów. W związku z tym omówiono tematykę odrębnego lokalu mieszkalnego, jego przestrzennych granic, sposobu rozumienia cechy samodzielności, powstania i wygaśnięcia odrębnej własności lokalu. Niezbędne było też przypomnienie zagadnień związanych z nieruchomością wspólną, sukcesywnym wyodrębnianiem lokali. Sporo miejsca poświęcono także kwestii zarządu, umowie właścicieli lokali, określającej sposób tego zarządu, a także protokołowaniu zebrania przez notariusza. Podjęto też – niewolne od kontrowersji – zagadnienie podziału nieruchomości wspólnej, podziału wspólnot, ich połączenia, czy też nabywania nieruchomości przyległych. Nie sposób było też pominąć istotnych, lecz nadal spornych, aspektów związanych z zarządem wykonywanym przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Ważnym komponentem jest też propozycja klauzul jakie mogą zostać wykorzystane, projekty konkretnych rozwiązań i wzory aktów notarialnych oraz uchwał wspólnot mieszkaniowych. Należy je traktować jako pewną wskazówkę i pomoc, pamiętając jednak, że praktyka notarialna nie jest jednolita. Determinuje ją bowiem zarówno sposób redagowania tekstu aktu notarialnego przyjęty przez konkretnych notariuszy, jak też działanie sądów wieczystoksięgowych, które w różnych miejscach może być odmienne, a nawet – jak się okazuje – sprzeczne.

W związku z tym podkreślić trzeba, że niniejsza publikacja uwzględnia moje własne stanowisko. Wypływa ono przede wszystkim z dążenia do stosowania wykładni funkcjonalnej i celowościowej, gdyż wyłącznie literalne postrzeganie przepisów zawartych w omawianej ustawie prowadzi niejednokrotnie do skutków odwrotnych od zamierzonych przez samego ustawodawcę, jak również do nieracjonalnych i wewnętrznie sprzecznych wniosków, które znacznie, lecz zupełnie niepotrzebnie, komplikują codzienną rzeczywistość. Niejednoznaczność przyjętych przez ustawodawcę sformułowań wymusza odwoływanie się do podstawowych reguł prawa cywilnego, kierowanie się dyrektywą *sensum, non verba spectamus*, a także – w wielu aspektach – odpowiednie stosowanie zasad przewidzianych dla nieruchomości gruntowych. Nie powinna moim zdaniem budzić wątpliwości możliwość obrotu częścią lokalu i zawierania w tym zakresie typowych umów cywilnoprawnych (jak sprzedaż, darowizna, zniesienie współwłasności), o ile tylko rzeczowy skutek takich czynności będzie zgodny z wymaganiami art. 2 WłLokU. Z kolei w zakresie problematyki zarządu nieruchomością wspólną trzeba zauważyć, że w stosunku do wspólnot mieszkaniowych – w odróżnieniu od innych podmiotów, w tym od innych ułomnych osób prawnych – w art. 18 ust. 1 WłLokU ustawodawca przewidział prawo wszystkich właścicieli do odmiennego uregulowania jego zasad. Interpretacji tego przepisu nie powinno ograniczać się jedynie do kwestii zawarcia umowy określającej sposób zarządu, lecz ma on znacznie głębszą wymowę i moim zdaniem pozwala na przyjęcie prymatu zgodnej woli wszystkich właścicieli, co daje podstawę do zastąpienia, w konkretnej sprawie, zarządu wspólnoty takim właśnie ich jednomyślnym działaniem.

Chciałbym ponadto podziękować Panu dr. *Andrzejowi Janowi Szeredzie* – Dyrektorowi Polskiego Instytutu Notarialnego, którego działania, przejawiające się w organizacji licznych szkoleń i konferencji, wspierają wszystkich notariuszy, zaś dla mnie są nieustającą inspiracją, oraz Pani red. *Wiolecie Beczek*, za znakomitą pracę redakcyjną i niezwykle cierpliwość.

Prosząc o życzliwość i wyrozumiałość, życzę Czytelnikom inspirującej lektury.

*Piotr Skibiński*

[Przejdź do księgarni →](#)

[ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)