Rejent * rok 31 * nr 8(364)
sierpień 2021 r.

Barbara Jelonek-Jarco

Wyodrębnianie nieruchomości lokalowej – zagadnienia z praktyki

Mimo że ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali[1] obowiązuje już ponad 20 lat, nie wszystkie wątpliwości dotyczące wykładni jej przepisów doczekały się jednoznacznego rozstrzygnięcia. Co więcej, ostatnie jej nowelizacje z 2017 r., 2018 r. oraz 2019 r.[2] spowodowały, że w praktyce powstały kolejne wątpliwości co do wykładni i stosowania jej przepisów.

Celem niniejszego artykułu jest udzielenie odpowiedzi na kilka pytań powstałych w praktyce, a to w szczególności 1) czy i kiedy możliwe jest wyodrębnienie nieruchomości lokalowej w budynku, w którym znajduje się jeden lokal, 2) czy możliwe jest wydanie zaświadczenia o samodzielności dla lokalu (jako użytkowego), który w pozwoleniu na budowę został określony jako pomieszczenie gospodarcze, 3) czy możliwe jest wyodrębnienie nieruchomości lokalowej pod kilkoma budynkami, jak również 4) czy i jaki wpływ ma ustanowienie służebności na samodzielność lokalu. Oczywiście, poza zakresem niniejszego opracowania pozostanie wiele problematycznych kwestii, gdyż – jak pokazuje liczba orzeczeń wydanych przez sądy administracyjne – na ich podstawie możliwe byłoby przygotowanie monografii.

[1] Tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1048.

[2] Ustawą z 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2017 r., poz. 1529), ustawą o zmianie ustawy o własności lokali z 5.07. 2018 r. (Dz.U. z 2018 r., poz. 1506) oraz ustawą o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw z 13.06.2019 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 1309).

I. Możliwość wyodrębnienia lokalu w budynku, w którym znajduje się tylko jeden lokal

Wciąż wiele wątpliwości budzi odpowiedź na pytanie, czy w budynku, w którym znajduje się jeden lokal, możliwe jest ustanawianie odrębnej własności tego lokalu. Wątpliwości takie mają starostowie wydający zaświadczenia o samodzielności lokali[3], ale też sądy wieczystoksięgowe. Sądy te niejednokrotnie oddalają wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej nawet w sytuacji, gdy dla lokalu zostało już wydane zaświadczenie o jego samodzielności, wskazując, że skoro w budynku znajduje się jeden lokal, nie jest możliwe ustanowienie nieruchomości lokalowej. Na uzasadnienie takiego stanowiska wskazuje się, że w rozpatrywanej sytuacji nie są spełnione przesłanki z art. 2 ust. 2 u.w.l., ponieważ ściany lokalu pokrywałyby się ze ścianami zewnętrznymi budynku – nie można więc mówić o izbie wydzielonej trwałymi ścianami „**w obrębie budynku**". W istocie jednak sądy rejonowe powołują się na niżej przytoczone stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z 19.11.2010 r.[4] Dodatkowo, jeżeli wniosek dotyczy lokalu położonego w budynku jednorodzinnym, sądy wskazują, iż z art. 2 ust. 1c u.w.l. wynika tylko tyle, że nie można w budynku jednorodzinnym wyodrębnić więcej niż dwóch lokali – natomiast z przepisu tego nie można wnioskować, że budynek jednorodzinny może być traktowany jako lokal[5].

Analizę warto rozpocząć od wskazania, że należy wyróżnić dwie sytuacje: otóż odrębnej oceny wymaga możliwość wyodrębnienia lokalu w budynku jednolokalowym położonym na nieruchomości, na której znajdują się inne budynki (jedno lub wielolokalowe), a odrębnej możliwość taka w przypadku, gdy na nieruchomości znajduje się wyłącznie

[3] Zob. T. Filipowicz, M. Stawiarz, *Zaświadczenie o samodzielności lokalu*, „Nieruchomości" 2021, nr 1, Legalis.

[4] III CZP 85/10 (Legalis).

[5] Do badań zostały udostępnione jedynie rozstrzygnięcia – bez sygnatur akt, stąd nie jest możliwe ich powołanie.

jeden budynek. Kwestia ta była analizowana w orzecznictwie, jak i w literaturze.

Jeśli chodzi o stanowisko prezentowane w orzecznictwie, to sądy administracyjne co do zasady przyjmują, że w budynku jednolokalowym nie jest możliwe wyodrębnienie nieruchomości lokalowej[6].

Natomiast Sąd Najwyższy w wyroku z 16.01.2008 r.[7] stwierdził (nie zgadzając się ze stanowiskiem sądu okręgowego jako sądu II instancji), że z definicji samodzielnego lokalu zawartej w art. 2 ust. 2 u.w.l. nie wynika, iż samodzielny lokal nie może zajmować całego budynku. Warunkiem samodzielności lokalu jest wydzielenie izby lub izb składających się na lokal trwałymi ścianami, jednakże nie muszą to być koniecznie ściany wewnętrzne. W konsekwencji, zdaniem Sądu Najwyższego: „Lokal użytkowy obejmujący cały pawilon handlowy jest wydzielony trwałymi ścianami zewnętrznymi budynku, mieści się więc w definicji samodzielnego lokalu zamieszczonej w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Z art. 2 ust. 1 tej ustawy wynika, że każdy samodzielny lokal może stanowić odrębną nieruchomość, a więc także lokal użytkowy obejmujący całość pawilonu handlowego, w którym się znajduje." Odnosząc się zaś do kwestii ustalenia wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, Sąd Najwyższy wskazał, że może to być stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni całej działki. Z opisu stanu faktycznego można wnioskować, że pawilon handlowy, który miał się stać nieruchomością lokalową, był jedynym budynkiem posadowionym na nieruchomości.

W podobnym stanie faktycznym (na nieruchomości był posadowiony jeden budynek) została podjęta uchwała Sądu Najwyższego z 19.11.2010 r.[8] o następującej treści: „W budynku, który obejmuje tylko jeden lokal, nie można ustanowić odrębnej własności tego lokalu". W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podkreślił jednak, że wykorzystanie konstrukcji odrębnej własności lokali może być uzasadnione także wówczas, gdy na wydzielonym gruncie postawiony jest więcej niż jeden budynek, a sposób

[6] Wyrok WSA w Gdańsku z 1.08.2019 r., III SA/Gd 280/19 (Legalis,); wyrok WSA w Warszawie z 21.11.2017 r., VII SA/Wa 161/17 (Legalis); wyrok NSA z 13.02.2020 r., I OSK 2032/18 (Legalis).

[7] IV CSK 402/07, Legalis.

[8] III CZP 85/10, Legalis.

zabudowy gruntu nie pozwala na przeprowadzenie podziału prowadzącego do powstania samodzielnych nieruchomości gruntowych, na których znalazłyby się części składowe – poszczególne budynki: „W przypadku, gdy nie jest możliwe przeprowadzenie podziału nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem, można mówić o samodzielności każdego z budynków w relacji do wszystkich pozostałych posadowionych na wspólnej nieruchomości gruntowej, a to wystarczy dla ustanowienia odrębnej własności lokali w poszczególnych budynkach"[9].

Natomiast w literaturze prezentowane są w tej kwestii trzy stanowiska. Po pierwsze, wyrażany jest pogląd, zgodnie z którym możliwe jest ustanowienie nieruchomości lokalowej w budynku jednolokalowym[10]. Zgodnie z drugim stanowiskiem możliwe jest ustanowienie odrębnej własności lokalu, ale tylko wtedy, gdy na nieruchomości znajdują się co najmniej dwa budynki[11]. Natomiast wedle ostatniego poglądu ustanowienie odrębnej własności możliwe jest jedynie w przypadku, gdy w budynku znajdują się co najmniej dwa samodzielne lokale[12].

Za właściwy należy uznać pogląd przedstawiony jako drugi – tj. możliwe jest ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku jednolokalowym

[9] Niestety, ten fragment uzasadnienia umyka uwadze zarówno organów, jak i sądów administracyjnych, które powołują się wyłącznie na brzmienie samej uchwały, odmawiając wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu w sytuacji, gdy na nieruchomości znajduje się więcej niż jeden budynek, przykładowo: wyrok WSA w Gdańsku z 1.08.2019 r., III SA/Gd 280/19 (Legalis); wyrok WSA w Warszawie z 21.11.2017 r., VII SA/Wa 161/17 (Legalis).

[10] B. Janiszewska, *Jedyny lokal w budynku – głos w dyskusji*, MoP 2011, nr 23, s. 1290 i n.

[11] T.I. Olszewski, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r. (IV CSK 402/07)*, „Rejent" 2009, nr 6, s. 112-114; podobnie, jak się wydaje, M. Watrakiewicz, *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, KPP 2002, nr 3, s. 646; M. Berek, J. Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Legalis 2020, s. 486; A. Turlej, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, wyd. 4, Warszawa 2015, Legalis, art. 2, nb. 10.

[12] A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, 2021, komentarz do art. 2 u.w.l., nb. 18, Legalis; D. Kurek, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. D. Okolski, 2019, komentarz do art. 2 u.w.l., nb. 3, Legalis; R. Roman, *Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych*, WK 2016, LEX, komentarz do art. 7, nb. 1.

(ale również jednorodzinnym), ale jedynie w sytuacji, gdy na nieruchomości znajdują się co najmniej dwa budynki. Pierwszy pogląd nie ma podstawy prawnej w przepisach. Trafnie podkreśla się w piśmiennictwie, że w razie jego przyjęcia wiele przepisów ustawy, m.in. tych odwołujących się do udziału w nieruchomości wspólnej, stawałoby się bezprzedmiotowymi – w szczególności nie powstawałaby wtedy wspólnota mieszkaniowa, jak i nieruchomość wspólna[13]. „Problematyczność" tej koncepcji potwierdza Sąd Najwyższy, który poszukując sposobu na „określenie" udziału w „nieruchomości wspólnej" przyjął, że może to być stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni całej działki[14] – które to rozwiązanie jest nie tylko sprzeczne z art. 3 ust. 3 u.w.l., ale jest konstrukcją sztuczną.

Za przyjęciem stanowiska przedstawionego jako drugie przemawia również to, że w ustawie o własności lokali brak wymogu, by garaż stanowił część składową budynku – ustawą tą (art. 34 u.w.l.) uchylony został bowiem art. 136 § 1 k.c., zgodnie z którym lokal mieszkalny lub użytkowy, w tym także garaż stanowiący część składową budynku, może stanowić odrębną nieruchomość. Tym samym garaże wolnostojące mogą być nieruchomościami lokalowymi, a brak jakichkolwiek podstaw, by odmienne rozwiązanie przyjmować obecnie w odniesieniu do budynków mieszkalnych[15] czy też budynków o innym niż mieszkalne przeznaczeniu.

Nie wydaje się być zasadne twierdzenie, zgodnie z którym przyjęcie tego poglądu skutkuje pojawieniem się w sposób zawoalowany kolejnego

[13] M. Berek, J. Pisuliński, [w:] *System...*, s. 486.

[14] Wyrok SN z 16.01.2008 r., IV CSK 402/07 (Legalis).

[15] E. Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, „Rejent" 1994, nr 12, s. 34-35. Odmiennie na gruncie art. 136 k.c. Cz.W. Salagierski (*Wybrane zagadnienia obrotu nieruchomościami*, „Rejent" 1991, nr 2, s. 26), który wskazał, że garaż może zostać wyodrębniony jako nieruchomość lokalowa – nawet jeśli nie stanowi części składowej budynku, brak bowiem podstaw, by odmiennie traktować lokale użytkowe, a odmiennie mieszkalne. Stanowisko to potwierdza uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Druk sejmowy nr 288 z 19.03.1990 r., Sejm X Kadencji, s. 5-6), w którym podkreślono: „Liberalizacja systemu gospodarczego wyzwoli żywe zainteresowanie nabywaniem lokali użytkowych na własność. Należy więc stworzyć taką możliwość", dodatkowo zauważając konieczność zmiany art. 136 k.c. poprzez rezygnację ze stawania warunków ograniczających ustanawianie nieruchomości lokalowych.

wyjątku od zasady *superficies solo cedit* (art. 49 k.c.)[16]. Wszak podstawa prawna wyodrębnienia lokalu określona jest w ustawie o własności lokali. Brak też podstaw, by – za Sądem Najwyższym – dopuścić wyodrębnianie lokali tylko w sytuacji, gdy sposób zabudowy gruntu nie pozwala na przeprowadzenie podziału prowadzącego do powstania samodzielnych nieruchomości gruntowych, na których znalazłyby się poszczególne budynki. Oczywiście, w takim przypadku wyodrębnienie lokalu w budynku nie powinno budzić wątpliwości, natomiast nie ma przeszkód, by takie samo rozwiązanie przyjąć również w tych przypadkach, gdy nieruchomość gruntowa mogłaby być podzielona. Podkreślenia wymaga, że przyjęcie tego stanowiska nie skutkuje brakiem możliwości zastosowania przepisów ustawy o własności lokali o nieruchomości wspólnej i wspólnocie mieszkaniowej. Nie jest też problematyczne określenie udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 5 u.w.l.).

II. Zaświadczenie o samodzielności lokali

Nie ulega wątpliwości, że w aktualnym stanie prawnym zaświadczenie o samodzielności lokalu automatycznie potwierdza, iż spełnione są przesłanki z art. 1a-2 u.w.l. Wynika to z tego, że zgodnie z art. 2 ust. 3 u.w.l. starosta jako organ wydający takie zaświadczenie ma badać nie tylko to, czy lokal spełnia przesłankę samodzielności określoną w art. 2 ust. 2 u.w.l., ale również to, czy ustanowienie nieruchomości lokalowej jest zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonanym zgłoszeniem i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonanym zawiadomieniem o zakończeniu budowy (art. 2 ust. 1a u.w.l.)[17]. Przy czym obowiązek ten dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, jak i lokali o innym przeznaczeniu (por. niżej pkt III).

[16] E. Drozd, *Ustanowienie...*, s. 34-35; H. Cioch i H. Witczak, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, „Rejent" 1999, nr 5, s. 33-34.

[17] Wyrok WSA w Warszawie z 28.05.2020 r., VII SA/Wa 744/20 (Legalis).

III. Zaświadczenia o samodzielności lokalu dla pomieszczenia gospodarczego

W praktyce powstało pytanie, czy możliwe jest wydanie zaświadczenia dla pomieszczenia gospodarczego. W wyroku z 16.07.2020 r.[18] Naczelny Sąd Administracyjny uznał, iż: „Oznacza to, że w odniesieniu do pomieszczeń stanowiących części budynków wybudowanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, nie jest możliwe nadanie konkretnemu pomieszczeniu, w drodze zaświadczenia, statusu lokalu o innym przeznaczeniu, które takiego statusu nie może uzyskać z uwagi na niespełnianie wymogów określonych w przepisach prawa budowlanego. Z tego punktu widzenia nie do zaakceptowania byłaby sytuacja, w której pomieszczenie o określonej funkcji w rozumieniu prawa budowlanego (pomieszczenie gospodarcze) byłoby traktowane jako samodzielny lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy"[19].

Orzeczenie to zostało wydane w następującym stanie faktycznym. Decyzją z października 2006 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono spółce pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego z usługami w parterze i garażem wbudowanym wraz z wjazdami i zagospodarowaniem terenu, a decyzją z maja 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy udzielił spółce pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego budynku. W zatwierdzonym projekcie budowlanym pomieszczenie, ujęte we wniosku przez spółkę jako „lokal użytkowy nr [...]", określone zostało jako pomieszczenie gospodarcze nr [...] w zespole pomieszczeń gospodarczych [...] – [...], położonych na poziomie -1.

Naczelny Sąd Administracyjny, oddalając skargę kasacyjną, powołał się na definicję pomieszczenia gospodarczego zawartą w § 3 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie[20], zgodnie z którą przez pomieszczenie gospodarcze należy rozumieć pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, służące do przechowywania przedmiotów lub produktów

[18] II OSK 760/20 (Legalis).
[19] Podobnie NSA w wyroku z 23.06.2020 r., II OSK 3778/19 (Legalis).
[20] Tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r., poz. 1065.

żywnościowych użytkowników budynku, materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku, a także opału lub odpadów stałych. Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego, skoro pomieszczenie gospodarcze (nazwane we wniosku o wydanie zaświadczenia o samodzielności „lokalem użytkowym") według projektu budowlanego nie stanowiło lokalu użytkowego w rozumieniu § 3 pkt 14 ww. rozporządzenia[21], to tym samym zakwalifikowanie tego pomieszczenia jako pomieszczenia gospodarczego w postępowaniu o pozwolenie na budowę wyklucza uznanie, że przedmiotowe pomieszczenie jest lokalem o przeznaczeniu na cele inne niż mieszkalne i stanowi odrębną nieruchomość lokalową w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. Naczelny Sąd Administracyjny podkreślił, że dokonanie takiej kwalifikacji w sprawie o wydanie zaświadczenia byłoby sprzeczne z decyzją o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. Ponieważ budynek w analizowanej sprawie został wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę wydanego po 1.01.1995 r., znajduje zastosowanie – na podstawie art. 2 ust. 1b u.w.l. – wymóg zgodności wyodrębnienia nieruchomości lokalowej z pozwoleniem na budowę.

Naczelny Sąd Administracyjny wskazał także na zasadne jego zdaniem kroki, które powinna podjąć wnioskująca o zaświadczenie o samodzielności lokalu spółka, podkreślając, że fakt, iż objęte wnioskiem pomieszczenie gospodarcze funkcjonuje w obrocie jako przestrzeń niestanowiąca lokalu, nie oznacza, że wykluczona jest zmiana statusu tego pomieszczenia. Tak więc zaświadczenie o samodzielności będzie mogło zostać wydane, gdy zostaną spełnione wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane[22] i ww. rozporządzenia. Przesłanką kwalifikacji pomieszczenia z gospodarczego na użytkowe jest uprzednia zmiana funkcjonującego w obrocie prawnym rozstrzygnięcia w tym zakresie, zawartego w decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. Następnie zaś inwestor powinien

[21] Zgodnie z definicją zawartą w rozporządzeniu: „Przez lokal użytkowy należy rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym."
[22] Tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 (dalej: pr. bud.).

uzyskać pozwolenie na użytkowanie lub złożyć skuteczne zawiadomienie o zakończeniu robót.

Stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego należy uznać za trafne, a uzasadnienie wyroku za przekonywające. Niewątpliwie, skoro w obecnym stanie prawnym ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonanym zgłoszeniem i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie, albo skutecznie dokonanym zawiadomieniem o zakończeniu budowy (art. 2 ust. 1a u.w.l.)[23], na mocy zaświadczenia starosty o samodzielności lokalu nie może nastąpić zmiana kwalifikacji lokalu z pomieszczenia gospodarczego na lokal użytkowy. Każde bowiem z tych pojęć jest zdefiniowane w ww. rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. (zob. powołane wyżej § 3 pkt 13 oraz pkt 14 rozporządzenia) i w konsekwencji posłużenie się nimi przez inwestora na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę jest wiążące tak dla inwestora, jak i dla starosty wydającego zaświadczenie o samodzielności lokali.

Co istotne, nie budzi wątpliwości, że przesłanki z art. 2 ust. 1a u.w.l. muszą zostać spełnione tak w odniesieniu do lokalu mieszkalnego, jak i lokalu o innym przeznaczeniu – skoro przepis ten stanowi o „samodzielnym lokalu" bez wskazania, że chodzi tu wyłącznie o lokale mieszkalne. Co prawda w pierwotnym brzmieniu art. 2 ust. 1a u.w.l. odnosił się wyłącznie do lokali mieszkalnych, ale na mocy ustawy o zmianie ustawy o własności lokali z 5.07.2018 r.[24] w przepisie tym skreślono słowo „mieszkalnego"[25].

[23] Która to zasada nie znajduje zastosowania jedynie w odniesieniu do budynków istniejących przed 1.01.1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą (art. 2 ust. 1b u.w.l.).

[24] Dz.U. z 2018 r., poz. 1506.

[25] Na wątpliwość tę zwracała uwagę A. Sikorska-Lewandowska (*Kierunki zmian ustawy o własności lokali*, „Studia Iuridica Toruniensia" 2018, nr 1, s. 344). Wydaje się jednak, że ponieważ zgodnie z art. 2 ust. 2 zd. 2 u.w.l. przepis ten stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu, wykładnia art. 2 ust. 1a u.w.l. może prowadzić do wniosku, że nawet przed nowelizacją przepis ten znajdował zastosowanie do lokali innych niż mieszkalne. Za taką wykładnią przemawia niewątpliwie spójność systemu prawnego.

IV. Wyodrębnienie nieruchomości lokalowej pod kilkoma budynkami

Kolejnym zagadnieniem wymagającym analizy jest możliwość wyodrębnienia jako nieruchomości lokalowej hali garażowej, położonej pod oddzielnymi bryłami nadziemnymi dwóch lub więcej budynków. Sytuacji takiej dotyczy wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26.05.2020 r.[26] W sprawie tej Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, że załączone do wniosku o wydanie zaświadczenia o samodzielności dokumenty, w postaci decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie, dotyczą zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi. Tym samym, w ocenie kolegium, użycie w każdej z tych decyzji liczby mnogiej oznacza, iż przedmiotowe decyzje dotyczyły budowy trzech budynków z trzema oddzielnymi i wyodrębnionymi garażami podziemnymi, nie zaś trzech budynków z jedną wspólną halą garażową. Nie można zatem uznać, zgodnie z przepisem art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali, aby ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu w postaci hali garażowej – wspólnej dla trzech budynków – zgodne było w tym przypadku z treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz z pozwoleniem na budowę i pozwoleniem na użytkowanie.

Stanowisko to uznał za trafne Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, podkreślając, że zarówno decyzja o warunkach zabudowy, jak i pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie dotyczą „zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi. Stąd też użycie w każdej z tych decyzji liczby mnogiej oznaczało, iż przedmiotowe decyzje dotyczyły budowy trzech budynków z trzema oddzielnymi i wyodrębnionymi garażami podziemnymi, nie zaś z jedną wspólną halą garażową. Wbrew twierdzeniom skarżącego nie mamy tu do czynienia z jednym budynkiem. Nie można zatem uznać, zgodnie z art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali, aby ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu w postaci hali garażowej wspólnej dla

[26] IV SA/Wa 913/20 (LEX).

trzech budynków zgodne było w tym przypadku z treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz z pozwoleniem na budowę i pozwoleniem na użytkowanie".

Jako dodatkowy argument przeciwko możliwości wyodrębniania hali garażowej jako samodzielnego lokalu Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wskazał, że wyodrębnienie lokalu winno nastąpić wyłącznie w obrębie jednego budynku. Wynika to, zdaniem tego sądu, z tego, że zgodnie z art. 2 ust. 1a u.w.l. samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest 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. Zdaniem sądu, ponieważ przedmiotowa hala garażowa wyodrębniona została w obrębie trzech budynków (a zatem w odniesieniu do każdego z ww. trzech budynków hala znajdująca się pod nimi jest wydzielona z oczywistych względów także poza obrębem każdego z nich), nie jest możliwe uznanie jej za samodzielny lokal.

To samo zagadnienie było analizowane przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 9.07.2020 r.[27], jednak tym razem sąd uznał za możliwe wyodrębnienie nieruchomości lokalowej (hali garażowej) w takiej konfiguracji faktycznej. Za trafne sąd uznał stanowisko skarżącego, że „[...] budynki wielorodzinne nr [...] i [...] przy ul. [...] to w istocie jeden budynek składający się z dwóch części: kondygnacji podziemnej (garażu) oraz części nadziemnej. Kluczowe znaczenie dla powyższej oceny ma fakt, że część nadziemna przedmiotowego obiektu (tworząca 2 bryły) usytuowana jest na jednej kondygnacji podziemnej – garażu i jednej płycie fundamentowej, przy czym kondygnacja ta nie zawiera żadnych przegród dylatacyjnych ani innych ścian oddzielenia pożarowego. [...] Skoro zrealizowana inwestycja posiada kondygnację podziemną przeznaczoną na garaż oraz część nadziemną składającą się z 2 części, a projekt architektoniczno-budowlany nie przewiduje w części podziemnej żadnej dylatacji lub innej ściany (przegrody) oddzielenia przeciwpożarowego, to oznacza to, że zaprojektowane przedsięwzięcie spełnia przesłanki dla uznania go za budynek w rozumieniu przepisów prawa

[27] VII SA/Wa 904/20 (LEX).

budowanego. Odmienna ocena uniemożliwiałaby bowiem określenie kubatury i powierzchni poszczególnych budynków, albowiem na te parametry składają się również części podziemne obiektu". W konsekwencji sąd uznał za możliwe wyodrębnienie lokalu (hali garażowej) w obrębie tak zrealizowanego budynku.

Brak znajomości dokumentów, na podstawie których orzekał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w obu ww. postępowaniach (w tym wniosku w zakresie dotyczącym lokali mieszkalnych), utrudnia jednoznaczną analizę powstałego w tych sprawach problemu prawnego. Można natomiast wskazać kilka uwag o charakterze ogólnym. W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że definicja budynku zawarta jest w art. 3 pkt 2 ustawy z 7.07.1994 r.[28], zgodnie z którym przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Tym samym zasadne jest stanowisko sądu, który rozważając, co należy uznać za budynek, nawiązał do definicji zawartej w prawie budowlanym.

Nie można jednak zgodzić się ze stanowiskiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wyrażonym w wyroku z 9.07.2020 r.[29], jakoby: „Decyzje wydawane w procesie budowalnym o tyle tylko mają znaczenie w postępowaniu o wydanie ww. zaświadczenia, o ile ich treść pozwala na potwierdzenie lub zanegowanie samodzielności danego lokalu.". Taka wykładnia art. 2 ust. 1a u.w.l. jest nie tylko sprzeczna z jego brzmieniem, ale też w istocie stawia pod znakiem zapytania nowelizację ustawy o własności lokali z lat 2017-2018[30]. Sąd nie wskazał żadnej argumentacji na poparcie ww. poglądu, stąd też trudno z nim szerzej polemizować. Podkreślenia jednak wymaga, że należy go odrzucić jako niemający żadnej podstawy prawnej. Natomiast problemy powstałe w tej sprawie mogą wynikać z nieprecyzyjnego opisania zamierzenia budowalnego w projekcie budowlanym – jeżeli bowiem inwestor od początku

[28] Tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r., poz. 1333.

[29] VII SA/Wa 904/20 (LEX).

[30] Co do jej celu i znaczenia zob. B. Jelonek-Jarco, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz,* red. K. Osajda, 2021, Legalis, komentarz do art. 2, nb. 46-48.

planował jedną halę garażową, niezgodny z tym jest opis inwestycji, w którym posłużono się liczbą mnogą („wraz z garażami").

Należy podkreślić, że jeśli hala garażowa od początku była ujęta w decyzjach wydawanych w toku procesu inwestycyjnego w sposób opisany przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie i została zrealizowana zgodnie z pozwoleniem na budowę, to tym samym – wobec spełnienia przesłanek z art. 2 ust. 1a u.w.l. – powinno być możliwe wydanie zaświadczenia o jej samodzielności (oczywiście – przy spełnieniu przesłanek również z art. 2 ust. 2 u.w.l.). W takiej sytuacji należałoby bowiem mówić o jednym budynku, w ramach którego byłyby wyodrębniane lokale mieszkalne oraz hala garażowa jako lokal użytkowy. Istotne jest także to, że w analizowanej sytuacji budynek był posadowiony na jednej nieruchomości[31]. Nie było więc problematyczne określenie udziałów w nieruchomości wspólnej.

V. Budynek jednorodzinny

Jak wynika z orzecznictwa, wciąż wiele wątpliwości budzą różnego rodzaju stany faktyczne, w których wnioskodawcy żądają wydania zaświadczenia o samodzielności dla lokali położonych w budynku jednorodzinnym. Przypomnieć w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 2 ust. 1c u.w.l. odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne, natomiast ograniczenie to nie ma zastosowania do budynków, które zostały wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed 11.07.2003 r. Z kolei pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinnego jest zdefiniowane w art. 3 pkt 2a pr. bud., zgodnie z którym należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

[31] Por. uchwała SN z 14.05.1996 r. (III CZP 37/96, Legalis) co do sytuacji, kiedy budynek jest położony na kilku nieruchomościach.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 13.02.2020 r.[32] analizował interesujący stan faktyczny, w którym zasadnie stwierdził, że: „Bezspornie skarżący dokonali samowolnie przebudowy i nadbudowy istniejącego na działce nr [...] budynku. Wbrew twierdzeniom skarżących, nie można uznać, że przedmiotowy budynek od początku był budynkiem wielorodzinnym, a kolejne decyzje organu nadzoru zapadłe w toku dwóch postępowań naprawczych doprowadziły do usankcjonowania wydzielenia czterech samodzielnych lokali mieszkalnych. Wydana w wyniku procedury legalizacyjnej w trybie art. 48 ustawy – Prawo budowlane decyzja PINB z dnia [...] października 2016 r., na mocy której organ udzielił wnioskodawcom pozwolenia na użytkowanie nadbudowanej części istniejącego budynku mieszkalnego obejmującej lokal mieszkalny nr 2B na terenie działki nr ew. [...], przy [...] nie oznacza, że doszło do zmiany charakteru tego budynku, z budynku jednorodzinnego na budynek wielorodzinny"[33]. Wynika więc z tego, że ewentualna legalizacja samowoli budowlanej nie może skutkować możliwością wyodrębnienia w budynku jednorodzinnym więcej niż dwóch lokali. Odmienna wykładania art. 2 ust. 1c u.w.l. oraz art. 2 ust. 1a u.w.l. byłaby sprzeczna z celem nowelizacji ustawy o własności lokali, o którym już wyżej wspomniano. Przy jej przyjęciu do ominięcia ograniczenia z art. 2 ust. 1c u.w.l. wystarczyłoby uzyskać legalizację samowoli i możliwe byłoby wyodrębnienie więcej niż dwóch lokali w budynku mieszkalnym. Otwarcie takiej „furtki" dla inwestorów nie jest możliwe.

Skomplikowany stan faktyczny był również przedmiotem oceny Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z 28.05.2020 r.[34] Stan faktyczny sprawy przedstawiał się następująco. Decyzją z grudnia 2014 r. starosta zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę 8 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych. Następnie, wojewoda wydał w marcu 2018 r. decyzję, którą stwierdził nieważność ww. decyzji starosty z grudnia 2014 r.

[32] I OSK 2032/18 (Legalis).

[33] Co do pomysłowości inwestorów w zakresie projektowania „budynków jednorodzinnych" zob. stan faktyczny sprawy, w której został wydany wyrok WSA w Gdańsku z 19.02.2020 r., II SA/Gd 600/19 (LEX).

[34] VII SA/Wa 744/20 (Legalis).

o pozwoleniu na budowę. Dalej, decyzją z czerwca 2018 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego udzielił pozwolenia na użytkowanie 8 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych. Decyzją z października 2018 r. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego utrzymał w mocy decyzję wojewody z marca 2018 r. o stwierdzeniu nieważności decyzji starosty z grudnia 2014 r.

W tym stanie faktycznym starosta odmówił wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu, zaś Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało w mocy jego postanowienie. Starosta stwierdził, że zgodnie z uchwałą Rady Gminy z sierpnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy działka inwestycyjna w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zlokalizowana była na obszarze oznaczonym symbolami 5MN, 2UZ, 4Ws, przy czym lokal będący przedmiotem postępowania zlokalizowany był na terenie oznaczonym symbolem 5MN. Zapisy ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenu oznaczonego symbolem MN stanowią: „§ 32. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN. § 33. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem MN ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie **domów wolnostojących i bliźniaczych**". Organ wskazał, że zgodnie z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy [...] dla części obrębu [...] i części obrębu [...] [...], ww. lokal zlokalizowany jest na terenie oznaczonym symbolem 6 MN. Zapisy § 14 ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenu oznaczonego symbolem 6MN stanowią: „przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, jednolokalowa". W konsekwencji organ stwierdził, że ustanowienie odrębnej własności ww. lokalu jest niezgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przede wszystkim § 14, a zatem brak jest możliwości wydania zaświadczenia o żądanej przez wnioskodawcę treści. Dla obszaru, na którym posadowiono budynek, w którym znajduje się lokal objęty postępowaniem, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako przeznaczenie podstawowe przewidziano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

w formie domów wolnostojących i bliźniaczych, tymczasem projektowana zabudowa stanowi zabudowę szeregową.

WSA uznał takie stanowisko za trafne i podkreślił, że: „Skoro ustalono, że zabudowa, w której zlokalizowany jest lokal objęty postępowaniem, pozostaje w sprzeczności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co doprowadziło do stwierdzenia nieważności pozwolenia na budowę, organ nie mógł wydać zaświadczenia o samodzielności lokalu. Sama okoliczność, że inwestor uzyskał pozwolenie na użytkowanie budynków mieszkalnych dwulokalowych, nie mogła wpłynąć na odmienne rozstrzygnięcie, nie zwalnia to bowiem organu z obowiązku badania, czy ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu jest zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego."

Wynika z tego, że nawet uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie skutkuje automatycznie tym, iż możliwe będzie uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu, a w konsekwencji wyodrębnienie nieruchomości lokalowej. Trafne jest więc stanowisko, zgodnie z którym starosta, wydając zaświadczenie o samodzielności lokalu, musi mieć zapewniony wgląd we wszystkie decyzje wydane w toku procesu inwestycyjnego – powinien bowiem zbadać zgodność wyodrębnienia nieruchomości lokalowej z projektem architektonicznym, pozwoleniem na budowę oraz decyzją o warunkach zabudowy (w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) albo miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego[35]. Jak bowiem podkreślił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 2.10.2019 r.[36], „[...] nie można kompetencji starosty zawartej w art. 2 u.w.l. utożsamiać jedynie z prostym zestawieniem wniosku z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego co do ilości lokali, w stosunku do których ma być ustanowiona odrębna własność oraz oceny pod kątem miejscowego planu zagospodarowania prostego dychotomicznego podziału na zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną. Skoro to staroście przyznano kompetencje do oceny zgodności ustano-

[35] B. Jelonek-Jarco, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, komentarz do art. 2, nb. 47; I. Szymczak, [w:] *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2020, art. 2, s. 39.
[36] VII SA/Wa 802/19 (LEX).

wienia odrębnej własności lokalu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jako organowi wyspecjalizowanemu, to ocena ta już z samego założenia musi być pogłębiona pod względem specjalistycznej wiedzy budowlanej, architektonicznej i planistycznej. Przyjęcie odmiennej koncepcji wprost podważałoby zamierzenia ustawodawcy co do nowelizacji przepisu". Stanowisko to należy uznać za trafne i pozostające w zgodzie z celem nowelizacji ustawy o własności lokali[37].

VI. Samodzielność lokalu a ustanowienie służebności

W wyroku z 29.01.2020 r.[38] Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że: „W rozpoznawanej sprawie przedsionek jest częścią korytarza prowadzącego do trzech lokali mieszkalnych. W istocie stanowi on komunikację pomiędzy trzema lokalami a klatką schodową. Nie służy wyłącznie do użytku ewentualnych użytkowników lokalu nr [...], a zatem nie może stanowić pomieszczenia przynależnego tylko temu lokalowi". W konsekwencji, zdaniem sądu, skoro wcześniej została wyodrębniona własność tych dwóch lokali, do których dostęp zapewniony jest właśnie przez przedmiotowy przedsionek, nie może on wchodzić w skład innego lokalu – nie jest więc możliwe stwierdzenie samodzielności tak opisanego lokalu. Sąd podkreślił, iż: „Odnosząc się do argumentacji skarżącej, że zamierza zapewnić dostęp do przedsionka poprzez ustanowienie służebności na rzecz każdoczesnych właścicieli lokali nr [...] i nr [...], należy stwierdzić, że zaświadczenie wydaje się w celu potwierdzenia określonych (realnie istniejących) faktów lub stanu prawnego, w oparciu o posiadane dane wynikające z prowadzonych ewidencji, rejestrów i innych dokumentów (art. 217 § 2 pkt 2 oraz art. 218 § 1 k.p.a.). Przepis art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali nie przewiduje powoływania się na inne, niż wymienione w tym przepisie, kryteria oceny samodzielności lokalu. Wyklucza

[37] Zob. przypis nr 30. Poza zakresem rozważań pozostawiam kwestię odpowiedzialności odszkodowawczej mogącej wchodzić w grę w przypadku stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej (art. 156 k.p.a.). Natomiast niewątpliwie nie może być tak, że skutki wadliwego działania organu obciążają wyłącznie inwestora i potencjalnych nabywców nieruchomości lokalowych.

[38] II OSK 3777/18 (Legalis).

to możliwość uwzględniania w rozpoznawanej sprawie planowanego ustanowienia służebności gruntowej, a więc ustanowienia prawa uregulowanego w przepisach kodeksu cywilnego (por. wyrok NSA z 8.08.2012 r., I OSK 2281/11, CBOIS)."[39]

Stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego należy co do zasady uznać za trafne. Uznał on za niemożliwe wyodrębnienie lokalu o konfiguracji proponowanej przez wnioskodawcę z tego względu, że zawierała ona fragment nieruchomości wspólnej, który zapewniał dostęp do dwóch innych sąsiednich lokali. W istocie więc ustanowienie nieruchomości lokalowej w takim kształcie pozbawiałoby cechy samodzielności tych dwóch pozostałych lokali[40].

Podkreślenia jednak wymaga, że – jak wskazuje się w literaturze – przez samodzielność należy rozumieć odrębność techniczną – lokal jest oddzielony od pozostałych lokali i innych części budynku, a korzystanie i używanie lokalu mieszkalnego jest niezależne od korzystania z innych lokali. Za niedopuszczalne należy uznać założenie, że wypełnienie przez lokal swojej zasadniczej funkcji i utrzymywanie należytych parametrów będzie uzależnione od korzystania z pozostałych lokali[41]. Co więcej: „Cechy samodzielności lokali nie zostały zdefiniowane w ustawie, jednak w orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, że charakteryzuje się ona tym, iż właściciel i inne osoby korzystające z lokalu mają do niego swobodny dostęp, a także tym, że korzystanie z lokalu zgodnie z jego funkcją nie wymaga korzystania z innych lokali. Nie przekreśla tej samodzielności konieczność korzystania z pomieszczeń, będących elementem nieruchomości wspólnej (G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013 r., s. 429). Lokal posiada zatem cechę samodzielności, jeżeli

[39] Tym samym można się zastanawiać, czy stanowisko NSA wyrażone w wyroku z 8.08.2012 r., I OSK 2281/11, nie idzie zbyt daleko – czy na pewno hala garażowa traci przymiot samodzielności przez to, że jedynie przez nią możliwy jest dostęp do części nieruchomości wspólnej.

[40] Por. jednak W.M. Szkadłubowicz, zdaniem którego następcze (tj. już po wyodrębnieniu nieruchomości lokalowej) ustanowienie służebności nie pozbawia następczo lokalu cechy samodzielności – tenże, *Służebności gruntowe a współwłasność nieruchomości*, PS 2014, nr 10, s. 56-57.

[41] H. Izdebski, [w:] T. Barański, K. Buliński, H. Izdebski, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2019, art. 2, s. 40.

funkcjonalnie nie stanowi części składowej innego lokalu, a korzystanie z niego nie wiąże się z koniecznością korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu. O tym, czy dany lokal może być uznany za samodzielny, decyduje jego wydzielenie trwałymi ścianami w obrębie budynku, swobodny dostęp do niego właściciela czy mieszkańca i możliwość korzystania z niego bez wymogu korzystania z innych samodzielnych lokali, co oznacza przeznaczenie lokalu do wyłącznego użytku jego właściciela (mieszkańca). Nie można zatem mówić o samodzielności lokalu, który, pomimo wydzielenia trwałymi ścianami, do pełnienia przypisanej mu funkcji wymaga korzystania z innych samodzielnych lokali"[42]. Dla oceny samodzielności lokalu podstawowe znaczenie ma więc to, czy dostęp do niego nie wymaga korzystania z innych lokali. Sam zaś fakt, że przez lokal ten jest dostęp do np. części nieruchomości wspólnej, nie powinien *a limine* przekreślać jego samodzielności. Warto przypomnieć, że w wyroku z 26.08.1980 r.[43] Sąd Najwyższy wskazał, iż w razie potrzeby można wewnątrz budynku ustanowić służebność przechodu w tym celu, by umożliwić korzystanie ze strychu; samodzielnego charakteru nie traci więc lokal mieszkalny, którego izby i pomieszczenia pomocnicze przylegają do sieni prowadzącej na poddasze, z której sporadycznie korzysta najemca lokalu (np. w celu suszenia bielizny). Należy uznać za trafne stanowisko, zgodnie z którym służebność taka jest dopuszczalna w przypadku, gdy korzystanie z niej miałoby miejsce sporadycznie.

Podsumowanie

Jak wynika z wyżej przedstawionej analizy, obecnie przede wszystkim sądy administracyjne kształtują praktykę stosowania art. 2 u.w.l. w brzmieniu po nowelizacjach. Co do zasady prezentowane przez nie poglądy należy uznać za trafne i pozostające w zgodzie z celem tych zmian. Pozostaje wyrazić nadzieję, że w miarę upływu czasu kształtować będzie się jednolita linia orzecznicza, co zapewni inwestorom bezpieczeństwo i ułatwi podejmowanie decyzji co do kształtu planowanej inwestycji. Przeprowadzenie inwestycji, która nie może zakończyć się wyodrębnieniem nieruchomości lokalowych, jest bowiem najgorszym scenariuszem. Jednolitość orzecznictwa zwiększy także bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami – zarówno notariusze, jak i sądy wieczystoksięgowe nie będą mieć licznych obaw co do tego, czy dany lokal faktycznie spełnia przesłankę samodzielności, a w konsekwencji, czy możliwe jest jego wyodrębnienie.

[42] Wyrok NSA z 17.03.2020 r., II OSK 602/19 (Legalis).
[43] II CR 258/80 (Legalis).

Abstract

The article deals with the most recent (of 2017, 2018 and 2019) amendments of the Premises Ownership Act of June 24, 1994 as they created many doubts regarding an assessment as to when a premises is self-contained and when the staroste may issue a certificate confirming this fact. The main problems discussed in the paper are: (i) whether and when it is possible to establish a premises in a building with only one premises, (ii) whether it is possible to issue a certificate of a self-contained premises, which was defined in the building permit as a utility room, (iii) whether it is possible to establish one premises under several buildings, as well as (iv) whether and what impact the establishment of an easement has on a self-contained premises.

Słowa kluczowe:

lokal, samodzielny lokal, przesłanki samodzielności lokalu, zaświadczenie o samodzielności lokalu

premises, self-contained premises, prerequisites for a self-contained premises, certificate about the self-contained premises

Barbara Jelonek-Jarco – adiunkt w Katedrze Prawa Cywilnego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie; ORCID: 0000-0003-0418-2414.