

# Metody ustalania udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej wspólnoty mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20

Podstawa prawna:

## **Art. 1a** Ustawy o własności lokali *[Stosowanie przepisów do współwłaścicieli]*

Ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, z wyjątkiem art. 16.

## **Art. 3 ust. 3** Ustawy o własności lokali *[Udziały w nieruchomości wspólnej]*

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

### **ust. 3a**

Na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal

### **ust. 7**

W budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wykaz lokali wyodrębnionych, ich powierzchnie, udziały - według Ksiąg Wieczystych

Tabela 1

Lp.	Nr lokalu	Data wyodrębnienia	Nr Księgi Wiecz.	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Udział w Kś. W.
1.	7	3 mar 1982 r.	OL10/00026222/3	89,91	14/100
2.	6	16 sie 1990 r.	OL10/00033409/0	66,49	10/100
3.	3	12 lip 1991 r.	OL10/00034567/2	99,66	15/100
4.	9	18 lip 1991 r.	OL10/00034568/9	78,69	12/100
5.	4	16 gru 1992 r.	OL10/00042646/9	69,70	10/100
6.	2	14 wrz 1998 r.	OL10/00070870/3	69,40	10/100
7.	5B	12 paź 2001 r.	OL10/00089443/7	48,20	7/100
8.	1	14 cze 2013 r.	OL10/00158534/7	91,80	126/1000
Suma kontrolna				613,85	906/1000

Wykaz lokali niewyodrębnionych, ich powierzchnie  
podane przez Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie, ul. Cicha 5

Tabela 2

Lp.	Nr lokalu	Data wyodrębnienia	Nr Księgi Wiecz.	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Udział w Kś. W.
1.	5	x	x	20,21	x
2.	5A	x	x	23,19	x
3.	8	x	x	71,40	x
Suma kontrolna				114,80	x

**UWAGI:**

1. Brak inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej nieruchomości wspólnej, na podstawie której można byłoby stwierdzić rzeczywistą powierzchnię lokali w tabeli 1 i 2.
2. Zapisy dotyczące powierzchni lokali oraz udziały zawarte w Księgach Wieczystych mają charakter deklaracyjny i mogą być w każdej sytuacji podważone przez każdą z osób mającą w tym interes.
3. Brak dokumentacji, na podstawie której można byłoby stwierdzić, że lokale niewyodrębnione, wymienione w tabeli 2, będące własnością Gminy Olsztyn **są samodzielnymi lokalami** i tym samym stwierdzić, że lokale te nie są częścią nieruchomości wspólnej.
4. Lokale o numerach 2, 4 oraz 6 (tabela 1) o różnych powierzchniach mają ten sam udział w nieruchomości wspólnej to jest  $\frac{10}{100}$ .

Łączna powierzchnia lokali przed ich wyodrębnieniem wynosiła **649,96 m<sup>2</sup>**. Informacja podana przez dotychczasowego właściciela nieruchomości to jest Gminę Olsztyn. Nie uwzględniono powierzchnię lokalu nr 9, który do dnia 18 lipca 1991 r. nie istniał fizycznie.

Sposób wyliczania udziałów w nieruchomości wspólnej lokali nr 7, 6 oraz 3 z tabeli 1 wyodrębnianych w kolejności według dat, to jest od najstarszych:

Lp.	Nr lokalu	Sposób wyliczania udziałów w nieruchom. wsp.	Wpisano do Kś. W.
1.	Lokal nr 7	Udział = $\frac{89,91}{649,96} \times 100 = 13,833$	po zaokrągleniu do liczby całkowitej $\frac{14}{100}$
2.	Lokal nr 6	Udział = $\frac{66,49}{649,96} \times 100 = 10,230$	po zaokrągleniu do liczby całkowitej $\frac{10}{100}$
3.	Lokal nr 3	Udział = $\frac{99,66}{649,96} \times 100 = 15,333$	po zaokrągleniu do liczby całkowitej $\frac{15}{100}$
4.	Lokal nr 9	Udział = $\frac{78,69}{649,96} \times 100 = 12,107$	po zaokrągleniu do liczby całkowitej $\frac{12}{100}$

W dniu 18 lipca 1991 r. po częściowej adaptacji strychu na lokal mieszkalny wyodrębniony został lokal nr 9.

W konsekwencji suma powierzchni wszystkich lokali powiększyła się o powierzchnię lokalu nr 9 to jest o 78,69 m<sup>2</sup> i wyniosła 728,65 m<sup>2</sup>.

**UWAGA:** Po wyodrębnieniu lokalu nr 9 w dniu 18 lipca 1991 r. bezwzględnie należało dokonać ponownego przeliczenia udziałów lokali w nieruchomości wspólnej wcześniej wyodrębnionych to jest nr 7, 6 oraz 3. W mianowniku należało wpisać liczbę **728,65**. Przeliczenia udziałów nie wykonano.

5. Lokal nr 4      Udział =  $\frac{69,70}{728,65} \times 100 = 9,566$       po zaokrągleniu do liczby całkowitej       $\frac{10}{100}$

6. Lokal nr 2      Udział =  $\frac{69,40}{728,65} \times 100 = 9,524$       po zaokrągleniu do liczby całkowitej       $\frac{10}{100}$

6. Lokal nr 5B      Udział =  $\frac{48,20}{728,65} \times 100 = 6,615$       po zaokrągleniu do liczby całkowitej       $\frac{7}{100}$

6. Lokal nr 1      Udział =  $\frac{48,20}{728,65} \times 100 = 12,599$       po zaokrągleniu do liczby całkowitej       $\frac{126}{1000}$

Zestawienie różnic udziałów wyliczonych w sposób powyższy a sposobem prawidłowym przy zastrzeżeniu, że podane powierzchnie lokali przez Gminę Olsztyn są zgodne ze stanem faktycznym oraz lokale Gminy Olsztyn są lokalami samodzielnymi

Tabela 3

Lp.	Nr lokalu	Data wyodrębnienia	Nr Księgi Wiecz.	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Udział w Kś. W.	Udział m <sup>2</sup> /728,65	RÓŻNICA
1.	7	3 mar 1982 r.	OL10/00026222/3	89,91	14/100	12,34	-1,66
2.	6	16 sie 1990 r.	OL10/00033409/0	66,49	10/100	9,13	-0,87
3.	3	12 lip 1991 r.	OL10/00034567/2	99,66	15/100	13,68	-1,32
4.	9	18 lip 1991 r.	OL10/00034568/9	78,69	12/100	10,80	-1,20
5.	4	16 gru 1992 r.	OL10/00042646/9	69,70	10/100	9,57	-0,43
6.	2	14 wrz 1998 r.	OL10/00070870/3	69,40	10/100	9,52	-0,48
7.	5B	12 paź 2001 r.	OL10/00089443/7	48,20	7/100	6,61	-0,39
8.	1	14 cze 2013 r.	OL10/00158534/7	91,80	126/1000	12,60	0,00
9.	5	niewyodrębniony	Właściciel Gm. Ol.	20,21	x	15,75	?
10.	5A	niewyodrębniony	Właściciel Gm. Ol.	23,19	x		
11.	8	niewyodrębniony	Właściciel Gm. Ol.	71,40	x		
Suma kontrolna				728,65	906/1000	100,00	

Udział Gminy Olsztyn w różnych uchwałach podawana jest w wysokości  $\frac{14,4}{100}$  lub  $\frac{15,8}{100}$  ewentualnie  $\frac{9,4}{100}$  (100% minus 90,6%)

**Podsumowanie:**

1. Wpisy w Księgach Wieczystych dotyczące powierzchni lokali wyodrębnionych oraz wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej podane zostały przez Gminę Olsztyn (dotychczasowego właściciela nieruchomości).
2. Gmina Olsztyn **winowajca** (bezsporne, nie do zaskarżenia) nieprawidłowo wyliczonych udziałów i posiadająca pełną wiedzę w tym zakresie nie podjęła żadnych czynności w celu usunięcia wspomnianych nieprawidłowości.

3. Nie zostały również podjęte jakiegokolwiek czynności przez osoby podające się za zarząd wspólnoty mieszkaniowej zmierzające do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku (inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej) oraz udziałów pomimo ustawowego obowiązku - art. 29 ust. 1b i 1c Ustawy o własności lokali.
4. Niedopuszczalne jest zaokrąglanie wyliczeń udziałów do liczb całkowitych w górę czy też w dół.
5. Znaczenie prawne instytucji udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej w sposób prawidłowy, zgodny z prawem oraz orzecznictwem a także literaturą prawniczą zostało zinterpretowane między innymi przez [Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 września 2019 r., sygn. akt V ACa 584/18](#) - stanowiący załącznik do niniejszego zestawienia.

Olsztyn, 14 listopada 2022 r.

.....  
Opracował Mirosław Żelechowski  
data i podpis