

## **Czym jest nieruchomości wspólne, co się na nią składa i jak można ją dysponować?**

Udało nam się nabyć własnościowe mieszkanie w bloku lub kamienicy i wydaje nam się, że już teraz tylko my decydujemy o losie swej własności? Niestety nie jest tak do końca, tworzymy bowiem z mocy prawa, wraz z innymi właścicielami mieszkań i lokali użytkowych w naszym budynku, wspólnotę mieszkaniową.

Niezależnie od tego, czy w budynku znajdują się dwa własnościowe lokale, czy jest ich kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt, jesteśmy wraz z pozostałymi właścicielami lokali współwłaścicielami tzw. udziału w części wspólnej nieruchomości, z którą nierozdzielnie związany jest nasz lokal i tym samym jesteśmy zobowiązani współdziałać z pozostałymi właścicielami w zarządzie wspólną nieruchomością.

Nie zawsze jednak jest to proste i bezkonfliktowe, ponieważ zwykle wspólnotę tworzą obcy dla siebie ludzie, których cele i interesy nie zawsze są zbieżne. Dobrze zatem wiedzieć jakie mamy uprawnienia i możliwości działania w ramach wspólnoty, co jest naszym prawem, a co obowiązkiem.

Czym jest nieruchomości wspólne, co się na nią składa i jak można ją dysponować?

Definicja nieruchomości wspólnej wspólnoty mieszkaniowej wynikająca z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.jedn.: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.; dalej jako - u.w.l.) jest bardzo ogólna i stanowi, że: nieruchomością wspólną są te części budynku (i istniejących w nim urządzeń), które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.), a także grunt (ewentualnie prawo użytkowania wieczystego), na którym wzniesiono budynek.

Nieruchomością wspólną, co do zasady, będą zatem z pewnością: ściany zewnętrzne, fundamenty, dach, strychy, korytarze, kominy, pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków dziecięcych, instalacje centralnego ogrzewania, kanalizacyjne, czy elektryczne, a ponadto ściany nośne, windy. Nie jest jednak wykluczone, że na mocy wzajemnych porozumień między współwłaścicielami, zwłaszcza mniejszych wspólnot mieszkaniowych, dokonają oni innego podziału tychże części nieruchomości, które standardowo wchodziłyby w skład części wspólnych.

Nie ma przykładowo problemu, aby wspólnota podjęła decyzję o sprzedaży strychu, jako lokalu niemieszkalnego, i zezwoliła na jego adaptację na cele mieszkalne lub pod lokal użytkowy. Nabywca takiego lokalu stanie się nowym członkiem wspólnoty mieszkaniowej, która wraz ze zbyciem mu strychu, jako odrębnego lokalu, będzie musiała mu sprzedać udział w nieruchomości wspólnej budynku obliczonej proporcjonalnie, zgodnie ze stosunkiem powierzchni nowo powstałego lokalu do całości pozostałej części wspólnej, co odbędzie się oczywiście kosztem udziałów pozostałych współwłaścicieli. Niezbędne bowiem w takim przypadku jest przeliczenie proporcjonalne na nowo udziałów nieruchomości wspólnej wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej.

Niektóre z wyżej wymienionych składników nie zawsze muszą stanowić część nieruchomości wspólnej, gdyż piwnice, strych czy schowki mogą zostać podczas ustanawiania odrębnej własności lokali przyporządkowane do poszczególnych lokali, jako tzw. pomieszczenia przynależne, a wtedy będą prawem związanym ściśle z własnością danego lokalu i nie wejdą w skład części wspólnej.

W pewnych przypadkach ustalenie zakresu nieruchomości wspólnej może w konkretnym stanie faktycznym sprawiać problemy. Najbardziej pewne i najmniej kłopotliwe jest zaliczenie do części wspólnej gruntu, na którym położony jest budynek obejmujący wyodrębniane lokale. Grunt stanowi część wspólną nieruchomości niezależnie od tego, czy jest on we władaniu na prawie

własności czy użytkowania wieczystego. Grunt taki może swym rozmiarem znacznie przekraczać obszar wystarczający do korzystania z lokali będących w postawionym na nim budynku. Może on obejmować także obszar placu zabaw, terenu parkingowego, czy przyblokowego zieleńca z ławeczkami lub też małych ogródków przy mieszkaniach parterowych. Cały ten teren będzie stanowił część wspólną wspólnoty mieszkaniowej, a zatem wszyscy współwłaściciele będą zobowiązani ponosić ciężary związane z utrzymaniem tegoż terenu, o ile nie postanowią inaczej.

Trzeba pamiętać, że możliwa jest sytuacja, w której jeden budynek będzie usytuowany na dwóch czy nawet kilku działkach - wtedy właściciele poszczególnych odrębnych lokali jednego budynku będą mieć udział we wszystkich nieruchomościach, na których budynek jest położony. Zdarzyć się może także sytuacja odwrotna, gdy na jednej nieruchomości będą położone dwa lub kilka budynków, w których wyodrębniono lokale, a zatem nieruchomość wspólną stanowić będzie cały grunt, a nie tylko części przylegające do poszczególnych budynków.

Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wyczytamy, że przez „części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali” rozumie się te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami (mieszkalnymi lub użytkowymi) należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale. Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdził też, iż samodzielny lokal mieszkalny nie należy do części budynku mogących stanowić przedmiot współwłasności właścicieli nieruchomości lokalowych. Oznacza to, że nawet gdyby się zdarzyło, iż wspólnota mieszkaniowa postanowi zaadaptować część nieruchomości wspólnej i stworzy z niej samodzielny, odrębny lokal (np. użytkowy pod wynajem), to taki lokal utraci swój charakter, jako część wspólna nieruchomości, a stanie się odrębną własnością lokalu, której współwłaścicielami będą wszyscy dotychczasowi członkowie wspólnoty mieszkaniowej na zasadach współwłasności, o ile tak zostanie to zapisane w jego księdze wieczystej. Taki nowo wyodrębniony lokal także musi posiadać swój proporcjonalny udział w części wspólnej nieruchomości, ustalony w stosunku do zmniejszonej o jego obszar powierzchni pozostałej nieruchomości wspólnej.

Źródło: [www.dominium.pl](http://www.dominium.pl)