



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP  
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 28 kwietnia 2023 r.

**Opinia nr ZR 247**  
Zespołu Rzeczoznawców  
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

**Treść pytania:**

*Proszę o wydanie opinii w sprawie legalności uzyskanych przez nas w 2015 roku zaświadczeń o samodzielności lokali.*

*W latach 2008–2013 Inwestor (osoba prywatna) wybudował budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Budowa została zakończona i odebrana przez PINB na przełomie 2013 i 2014 r.*

*W marcu 2015 roku wykonaliśmy na zlecenie właścicieli inwentaryzację dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej przy ul. Siarczanej w Krakowie.*

*Posiadając pełnomocnictwo wystąpiliśmy do Wydziału Architektury z wnioskiem o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali objętych tym opracowaniem. Działając zgodnie z Ustawą o własności lokali, z dnia 24 czerwca 1994 r., rozdział 1, artykuł 2 – zgodnie ze stanem stwierdzonym w inwentaryzacji, wnioskowaliśmy o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali dla części mieszkalnej budynku (wydzielając dwa samodzielne lokale w każdym mieszkaniu), i oddzielnych zaświadczeń dla części o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (garaże + hobby).*

*Wniosek złożyliśmy, bo uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali dawało możliwość dysponowania majątkiem (ułatwiała jego podział) a nie prowadziło do zmiany parametrów budynku, w tym zmiany ilości mieszkań.*

*Obecnie (po ośmiu latach) zakwestionowano legalność uzyskanych przez nas zaświadczeń o samodzielności lokali. Postawiono nam następujące zarzuty:*

- wykonana przez nas inwentaryzacja nie jest zgodna z projektem, na który została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę,*
- uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali niezgodnie z obowiązującym prawem doprowadziło do zwiększenia liczby mieszkań,*
- uzyskane zaświadczenia o samodzielności lokali dla lokali „o przeznaczeniu innym niż mieszkalne” umożliwiło właścicielowi stworzenie w nich dodatkowych czterech mieszkań.*

*W związku z tym prosimy o opinię w formie odpowiedzi na następujące pytania:*

- czym jest inwentaryzacja budynku,*
- czy nasze działania i nasz wniosek był zgodny z zapisami prawa (czas złożenia wniosku to marzec 2015 r.) i jakie zmiany w tym zakresie nastąpiły w roku 2017,*
- co oznacza zapis zawarty w uzyskanym zaświadczeniu „lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne” i czy dawał on Inwestorowi podstawę do tworzenia dodatkowych lokali mieszkalnych we wskazanych w dokumentacji pomieszczeniach garażowych.*

**Podstawy prawne:**

**[1] USTAWA z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali tekst jednolity (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892).  
stan na rok 2015**

**Art. 1.**

*1. Ustawa określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.*

[...]

**Art. 2.**

*1. Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości.*

*2. 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.*

*3. Spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia.*

*4. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.*

*5. Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – także na wyrysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.*

*6. W razie braku dokumentacji technicznej budynku, zaznaczeń, o których mowa w ust. 5, dokonuje się, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej.*

[...]

**[2] Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości Dz.U. 2017 poz. 1529  
Dodany ust. 1a w art. 2 wszedł w życie z dn. 11.09.2017 r.**

*Art. 114. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) wprowadza się następujące zmiany:*

*1) w art. 2 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:*

*1a. Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie. Odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym jednorodzinny mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne.”;*

**[3] USTAWA z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali tekst jednolity (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).**

*Art. 2. 1. Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości.*

*1a. 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 dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy.*

*1b. Przepisu ust. 1a nie stosuje się do budynków istniejących przed dniem 1 stycznia 1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą.*

*1c. Odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym jednorodzinny mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne. Ograniczenie to nie ma zastosowania do budynków, które zostały wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed dniem 11 lipca 2003 r.*

*2. 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

3. Spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 1a–2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia.

4. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.

5. Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – także na wyrysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

6. W razie braku dokumentacji technicznej budynku, zaznaczeń, o których mowa w ust. 5, dokonuje się, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej

[...]

#### Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP:

Inwentaryzacja budynku jest dokumentem, który między innymi wykonuje się w celu wskazania wyodrębnionych lokali i pomieszczeń ich przynależnych. Dla spełnienia wskazanych celów służą rysunki rzutów budynku i pomieszczeń. Jak wskazuje ustawa, sporządzone powinny być zgodnie z wymogami prawa budowlanego. Inwentaryzacji dokonuje się wykonując pomiary rzeczywiste, a takie oczywiście nie muszą być zgodne z projektem.

Stan prawny w marcu 2015 roku w zakresie regulowanym Ustawą o własności lokali nie precyzował ilości ani przeznaczenia lokali w budynkach jednorodzinnych, nie wymagał też by przeznaczenie wydzielanych lokali było zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleniem na budowę lub skutecznie dokonany zgłoszeniem.

W roku 2017 Ustawą o Krajowym zasobie Nieruchomości wprowadzono do Ustawy o własności lokali zapisy ograniczające ilość lokali wydzielanych w budynkach jednorodzinnych i wprowadzono obowiązek zgodności z MPZT czy WZTIT oraz pozwoleniem na budowę lub skutecznie dokonany zgłoszeniem.

Wydzielenia lokali dokonuje się w oparciu o przepisy Ustawy o własności lokali. Pytający dokonał wydzielenia lokali zgodnie z obowiązującym na czas wykonywania czynności i złożenia wniosku prawem.

Dodać należy, iż obowiązująca już w czasie wydzielenia lokali definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego określająca ściśle liczbę jego lokali – nie większą niż dwa – zawarta była w Prawie Budowlanym. Jednak sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, określa ustawa o własności lokali, co zostało zapisane w jej art. 1, a nie ustawa Prawo budowlane.

Zapis zawarty w uzyskanym zaświadczeniu „lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne” nie dawał Inwestorowi podstawy do tworzenia dodatkowych lokali mieszkalnych we wskazanych w dokumentacji pomieszczeniach garażowych.

(ŁS)

  
arch. **Wojciech Dobrzański**  
Koordynator Zespołu Rzeczoznawców  
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP

  
arch. **Marek Kaszyński**  
Przewodniczący Rady  
Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

*Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w stanowiskach Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy*