

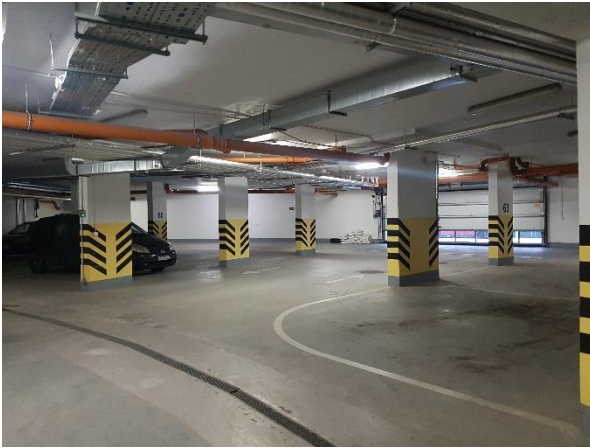
## Pomieszczenia pomocnicze i przynależne

*W skład nieruchomości lokalowej wchodzi pomieszczenia pomocnicze i przynależne, a także wszystko to co jest trwale połączone z lokalem.*

Pomieszczeniem pomocniczym, zgodnie z art. 2 ust. 2 u.w.l., jest izba, która nie służy na stały pobyt ludzi, ale służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Jest to przykładowo kuchnia, łazienka, WC, korytarz, garderoba, hall, balkon. Może to być także poddasze, strych, schody, taras, pod warunkiem, że znajdują się wewnątrz jednego lokalu. Wszystkie izby przeznaczone na stały pobyt ludzi, normalnie nazywane po prostu pokojami wraz z pomieszczeniami pomocniczymi stanowią lokal mieszkalny. Jest to całość. Nie można ustanowić czy sprzedać własności części lokalu lub tylko niektórych jego izb, gdyż tytuł własności lokalu może przysługiwać tylko co do jego całości. Można natomiast zawrzeć umowę najmu, użyczenia lub inną podobną umowę dotyczącą tylko jednego pokoju lub nawet części pokoju.

Pomieszczenia przynależne, zgodnie z art. 2 ust. 4 u.w.l. 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”. Począwszy od nowelizacji ustawy o własności lokali z 16 marca 2000 roku nie jest dopuszczalne, aby sprzedać nieruchomość lokalową bez garażu, strychu, czy piwnicy stanowiącego jej pomieszczenie przynależne. Do podzielenia takiej nieruchomości lokalowej mieszkalnej np. składającej się z lokalu i garażu jako pomieszczenia przynależnego na lokal mieszkalny bez garażu oraz odrębną nieruchomość lokalową garażową konieczne jest uzyskanie zgody właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej w formie uchwały, sporządzenia dokumentacji technicznej i uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu garażowego.

Strych jest **pomieszczeniem przynależnym**, jeśli jest przypisany tylko do danego lokalu. Czyli w praktyce wtedy gdy pomieszczenie strychowe jest podzielone między właścicieli każdego z lokali. Jeśli nie jest w żaden sposób podzielone stanowi ono część nieruchomości wspólnej służący właścicielom wszystkich lokali tak jak klatki schodowe windy itp. Jeśli natomiast znajduje się wewnątrz lokalu mieszkalnego będącego na ostatnim piętrze, czyli wejść na strych można tylko z mieszkania, stanowi ono w istocie pomieszczenie pomocnicze, będące poddaszem stanowiącym zgodnie z prawem budowlanym osobną kondygnację budynku, a gdy z dokumentacji technicznej nie wynika, aby budynek miał dodatkową kondygnację w formie poddasza, stanowi on formalnie antresolę. Strych może być też adoptowany na lokal mieszkalny jeśli po pracach adaptacyjnych spełni wymogi samodzielności.



Garaż może być pomieszczeniem przynależnym jeśli jest on jednostanowiskowy – wyraźnie oddzielony od pozostałych pomieszczeń. Jeśli natomiast garaż jest wielostanowiskowy z miejscami wydzielonymi liniami stanowi on część wspólną budynku albo jeśli spełnia wymogi samodzielności odrębną nieruchomości lokalową. W tym ostatnim wypadku miejsce parkingowe nie jest związane z własnością lokalu mieszkalnego. Aby nabyć lub sprzedać takie miejsce garażowe należy nabyć lub sprzedać udział w lokalu garażowym np. udział 1/11 jeśli w pomieszczeniu garażowym jest jedenaście miejsc parkingowych. Z udziałem w lokalu

garażowym związany jest także udział w nieruchomości wspólnej. Garaż może stanowić także odrębną nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem garażowym np. stojącym obok bloku mieszkalnego, w tym przypadku często się zdarza, że garaże budowano na gruncie Skarbu Państwa, gminy lub miasta. Taką sytuację reguluje art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Częścią składową **nieruchomości lokalowej jest także to**, co jest z nią trwale połączone i nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego (art. 47 par. 1 – 2 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l.). Są to np. posadzki, parkiet, terakota, glazura, boazeria, drzwi, okna, karnisze, trwale zamocowane urządzenia i meble kuchni oraz łazienki, trwale przymocowane szafy. Sprzedaż mieszkania pociąga za sobą sprzedaż powyższych stale zamocowanych elementów, chyba że przed sprzedażą zostaną one odłączone. Jeśli w chwili przeniesienia własności lokalu są one zamontowane przechodzą one na nabywcę, co najwyżej w umowie sprzedaży nabywca może zobowiązać się do wydania i przeniesienia własności tych elementów z powrotem na sprzedającego po ich wymontowaniu.

Przynależności, są to wszelkie inne rzeczy służące do korzystania z lokalu mieszkalnego np. meble, sprzęt AGD, RTV są przynależnościami. Sprzedaż mieszkania pociąga zazwyczaj przeniesienie własności także wyposażenia mieszkania na nabywcę chyba, że strony umowy uzgodnią co innego. (art. 51-52 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l.). Jeżeli w momencie podpisywania umowy lub przed podpisaniem umowy w mieszkaniu znajduje się drogie wyposażenie, które sprzedawca chce zabrać ze sobą, warto zaznaczyć to w akcie notarialnym. W tym zakresie praktyka często odbiega od litery prawa, więc warto o tym pamiętać i zwrócić na to uwagę notariuszowi w trakcie opracowywania aktu notarialnego, aby uniknąć późniejszych wątpliwości i problemów.

Prime&Prive