

marzec 2023 r.

GWW 



# **Newsletter GWW**

## **PROCES INWESTYCYJNY I NIERUCHOMOŚCI**

### **1/2023**

## RZĄD PLANUJE WALKĘ Z „PATODEWELOPERKĄ”

Ministerstwo Rozwoju i Technologii w komunikatach medialnych zapowiada walkę z tzw. patodeveloperką, której celem ma być poprawa życia mieszkańców osiedli.

Przede wszystkim należy zaznaczyć, że obecnie są to wyłącznie hasła, które nie przybrały jeszcze formy projektu aktu prawnego. Jednocześnie trzeba jednak zwrócić uwagę, że większość planowanych do zmiany regulacji znajduje się w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (r.w.t.). Ma to duże znaczenie, ponieważ ewentualna zmiana w tym zakresie nie będzie musiała być procedowana przez sejm i senat.

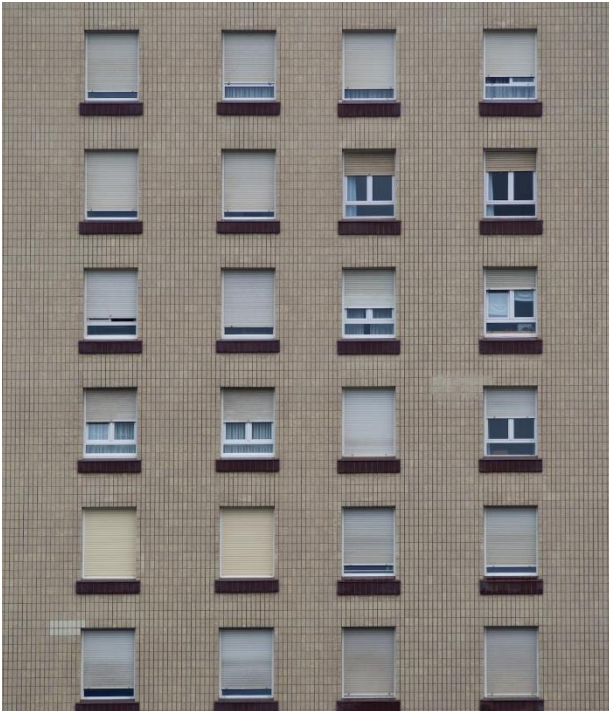
Zmiany mają dotyczyć zwiększenia odległości między budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi do 6 m od granicy działki. Zwiększenie minimalnej odległości o 2 m może spowodować, że zabudowa części nieruchomości będących już własnością inwestorów, ale jeszcze niezagospodarowanych okaże się nieopłacalna. Dodatkowo nowe regulacje mogą wpłynąć na obrót nieruchomościami, zwłaszcza tymi o mniejszej powierzchni.

Kolejną propozycją jest wprowadzenie obowiązku zachowania minimum 4 metrów odległości między balkonami zlokalizowanymi na odrębnej płycie balkonowej, a w przypadku mniejszej odległości lub balkonów na jednej płycie – stosowania przegród o odpowiedniej grubości i wysokości. Regulacja ta w rzeczywistości będzie miała przełożenie także na ustalanie odległości między budynkami, które są zlokalizowane na tej samej działce, co obecnie nie jest uregulowane w przepisach r.w.t.

Prawodawca zapowiada także zmiany dotyczące minimalnej powierzchni lokalu użytkowego w nowym budynku (będzie musiała wynosić 25 m<sup>2</sup>) oraz wymaganego czasu nasłonecznienia (ten będzie musiał wynosić co najmniej 3,5 h dla pokoi mieszkalnych). Trudno pozytywnie ocenić pierwszą z proponowanych zmian – lokale o powierzchni mniejszej niż 25 m<sup>2</sup> powstają przecież z uwagi na zapotrzebowanie rynku, a nie chęć pogorszenia warunków życia mieszkańców. Jednocześnie warto zauważyć, że w ramach omawianych propozycji Ministerstwo nie planuje zakazać realizacji kawalerek, jak to miało miejsce w projekcie zmiany rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków, o którym głośno było rok temu. Nie wydaje się również, aby wydłużenie wymaganego czasu nasłonecznienia o pół godziny miało znaczący wpływ na jakość życia mieszkańców zabudowy wielorodzinnej. Z pewnością jednak będą inwestycje, które staną się nieopłacalne właśnie z uwagi na wprowadzenie omawianego wymogu. Będzie to dotyczyło zwłaszcza centrów miast, w których nie obowiązują jeszcze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego czy studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przewidujące zabudowę śródmiejską.

W rządowych propozycjach znajdziemy także zasadę niewliczania do powierzchni kondygnacji balkonów, logii i tarasów. Warto zwrócić uwagę, że taki sam przepis znajduje się już w projekcie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje powierzchnię kondygnacji jako powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów. Zatem nawet jeśli walka z „patodeveloperką” ustanie, to i tak pojęcie kondygnacji prawdopodobnie zostanie wprowadzone w proponowanym kształcie.

Dobrym pomysłem wydaje się wprowadzenie wymogu, żeby na placach i skwerach publicznych zapewnić co najmniej 20% terenu biologicznie czynnego. Pomimo że rząd używa tu niezbyt adekwatnego pojęcia „betonozy”, to ekspansja terenów zielonych zawsze powinna być oceniana pozytywnie.



Kolejnym zagadnieniem, którym zajął się prawnodawca, jest hałas w mieszkaniach w zabudowie wielorodzinnej. W praktyce jednak ten hałas emitowany jest głównie przez znajdujące się w sąsiedztwie drogi. Tymczasem trzeba zaznaczyć, że zgodnie art. 174 i art. 175 prawa ochrony środowiska eksploatacja dróg nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Emisje polegające m.in. na powodowaniu hałasu, powstające w związku z eksploatacją drogi, nie mogą (z zastrzeżeniem obszarów ograniczonego użytkowania) spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego zarządzający drogą ma tytuł prawny. Kwestię wykonywania zabezpieczeń akustycznych regulują przepisy ustaw szczegółowych, w tym § 9 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia

24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. poz. 1518), zgodnie z którym droga powinna spełniać w cyklu życia drogi co najmniej podstawowe warunki dotyczące nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, dostępności, ochrony zdrowia ludzi i środowiska, w tym ochrony przed hałasem, oszczędności energii oraz zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych. Jeżeli prognozowane poziomy hałas i wibracji przekraczają wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych, to przy projektowaniu drogi powinno się zastosować odpowiednie środki ochrony. Urządzenia ochrony przed hałasem i wibracjami można także zastosować po wybudowaniu drogi, w wypadku gdy stwierdzone zostaną przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji.

Wydaje się więc, że obowiązek sprawdzania poziomu hałasu inwestycji deweloperskich i konsekwencje wynikające ze stwierdzenia przekroczenia wymaganych norm mogą prowadzić do naruszenia innych przepisów rangi ustawowej.

AUTOR: *Martyna Sługocka, senior associate*

Kontakt: [Martyna.Slugocka@gww.pl](mailto:Martyna.Slugocka@gww.pl)

## REFORMA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO CORAZ BLIŻEJ

7 marca 2023 r. rząd przyjął projekt nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Jeśli planowane zmiany wejdą w życie, to 2023 r. będzie można określić czasem wielkiej reformy planowania przestrzennego. Warto jednak zauważyć, że proponowane rozwiązania nawiązują

do wcześniejszych regulacji z zakresu planowania przestrzennego, kiedy obowiązywały ogólne i szczególne plany miejscowe.

Przede wszystkim planowana jest likwidacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na rzecz tzw. planów ogólnych. Mają to być bardzo ogólne akty planistyczne, które określałyby jedynie:

- strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy przez wydzielenie stref planistycznych;
- granice obszaru, na którym możliwe byłoby uzupełnianie zabudowy w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy oraz
- zasady lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w relacji do obsługujących je obiektów, które realizują usługi publiczne – dotyczy to np. szkoły podstawowej czy obszaru zieleni publicznej.

Kilka istotnych zmian zostanie wprowadzonych do znanych od lat miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z planowanym do znowelizowania art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyłącznie na podstawie miejscowego planu będą mogły być realizowane inwestycje dotyczące obiektów handlu wielkopowierzchniowego (należy przez to rozumieć handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>) oraz niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, które lokalizuje się m.in. na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej.

Przyspieszenie procedur planistycznych ma zapewnić, że można będzie uchylać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trybie uproszczonym. Z tego rozwiązania będzie

można skorzystać, jeśli akt planistyczny będzie dotyczył m.in.

- wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii;
- wprowadzenia ustaleń wynikających z zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym wydanych na ich podstawie aktów prawa miejscowego;
- zmiany ustaleń dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych lub pokrycia dachów;
- uchylenia zakazu lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, które wykorzystują do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wreszcie zostaną wprowadzone definicje takich pojęć, jak intensywność zabudowy, powierzchnia kondygnacji czy wysokość zabudowy, co pozwoli na jednoznaczną interpretację wskaźników określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.



Nowe przepisy mają także zakończyć stosowaną od lat praktykę, która nie znajduje poparcia w przepisach – uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wniosek inwestora. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma pojawić się nowy, szczególny rodzaj miejscowego planu – zintegrowany plan inwestycyjny, uchwalany wyłącznie na wniosek inwestora. Trzeba jednak zaznaczyć, że warunkiem podjęcia tej uchwały ma być podpisanie umowy między gminą a inwestorem, w której inwestor może się zobowiązać m.in. do realizacji inwestycji celu publicznego, towarzyszących inwestycji głównej.

W ramach planowanej nowelizacji nadal nie jest jasne, czy decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane na czas nieokreślony (jak to ma miejsce obecnie), czy też czas, w jakim inwestor będzie mógł skorzystać z ich ustaleń, zostanie ograniczony. Konceptcje w tym zakresie już kilkakrotnie ulegały zmianom. Obecnie rząd proponuje, by warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wydawać tylko na pięć lat.

AUTOR: *Martyna Sługocka, senior associate*

Kontakt: [Martyna.Slugocka@gww.pl](mailto:Martyna.Slugocka@gww.pl)

## ZMIANY W PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

W ostatnim czasie można śledzić efekt wprowadzania drugiego etapu reformy użytkowania wieczystego w postaci przedstawionego przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii projektu zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw. Projekt ten po wprowadzeniu licznych zmian w ramach uzgodnień międzyresortowych został przyjęty przez Radę Ministrów 29 marca 2023 r. Ma on

umożliwić nabycie prawa własności użytkownikom wieczystym gruntów, które są wykorzystywane na cele inne niż mieszkaniowe, w tym przedsiębiorcom, z uwzględnieniem reguł odpłatności przewidzianych w ramach pierwszego etapu reformy.

Projektowane rozwiązanie znajduje zastosowanie do gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, w tym również do innych regulacji normujących zasady sprzedaży gruntów na rzecz użytkowników wieczystych z zasobów Agencji Mienia Wojskowego, Lasów Państwowych czy z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W ramach projektu założono zasadniczo, że dotychczas funkcjonująca koncepcja odpłatności może zostać przyjęta także w odniesieniu do gruntów innych niż mieszkaniowe, zbywanych w drodze umowy cywilnoprawnej, w tym na rzecz przedsiębiorców, w sposób zgodny z zasadami udzielania pomocy publicznej. Z uzasadnienia projektu wynika, że celem planowanej regulacji jest usunięcie bariery dla przedsiębiorców związanej z nabywaniem własności gruntów oddanych im w użytkowanie wieczyste, gdyż obowiązująca zasada odpłatności z tego tytułu została zakwestionowana pod względem zgodności z zasadami udzielania pomocy publicznej. W ocenie Komisji Europejskiej wymagana była bowiem modyfikacja powalająca wyeliminować ryzyko udzielenia niedozwolonej pomocy publicznej. Skutkuje to tym, że mają zostać wprowadzone odmienne od dotychczasowych zasady odpłatności za nabycie gruntów publicznych, uwzględniające ich wartość rynkową oraz oprocentowanie płatności w przypadku jej rozłożenia w czasie.

Założeniem projektodawcy jest przyznanie swobody stronom umowy, zarówno w odniesieniu do decyzji o jej zawarciu (cywilnoprawny tryb sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego), jak i w negocjowaniu i

ustalaniu ceny zbywanej nieruchomości. Właściwy organ (właściciel gruntu) będzie miał możliwość zaproponowania przedsiębiorcy ceny gruntu w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, przy czym przy płatności ratalnej będzie ona odpowiadać równowartości 25 opłat rocznych, ale nie będzie wyższa niż wartość rynkowa gruntu. Wartość ta określona ma zostać w operacie szacunkowym sporządzanym przez rzeczoznawcę majątkowego, na koszt wnioskodawcy.



W świetle zamierzeń projektodawcy zaproponowany mechanizm ma pozwolić wynegocjować cenę w taki sposób, aby zminimalizować wysokość pomocy publicznej udzielanej w ramach limitu *de minimis*. Pomocą w takiej sytuacji będzie kwota stanowiąca różnicę między wartością rynkową gruntu a jego ceną i będzie udzielana przedsiębiorcy w ramach limitu pomocy *de minimis*. W przypadku przedsiębiorców, którzy mają wykorzystany limit pomocy, lub gdy wartość udzielonej pomocy przekroczy dostępny limit, organ będzie ustalał dopłatę do wartości rynkowej, bądź przyjmie cenę na poziomie wartości rynkowej gruntu. Tytułem przykładu w uzasadnieniu projektu wskazano, że przy odpłatności na poziomie dwudziestokrotności kwoty stanowiącej iloczyn stawki procentowej opłaty rocznej oraz wartości gruntu, przy

stawce procentowej 3% wartości rynkowej, zapłata ceny nabycia własności gruntu (60% wartości rynkowej gruntu) będzie związana z udzieleniem pomocy publicznej odpowiadającej 40% wartości rynkowej.

Zaproponowano również odejście od zasady obligatoryjnego obniżania ceny nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków na rzecz mechanizmu udzielania bonifikaty na wniosek, co ma zapewnić przedsiębiorcom nabywającym grunty publiczne swobodę decydowania, czy chcą korzystać z ulg, które konsumują przysługujący limit pomocy *de minimis*.

Proponowane rozwiązania wprowadzają dość istotne ograniczenia w zakresie kręgu uprawnień do nabycia prawa własności gruntu. Wykluczono bowiem możliwość zbywania gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste na rzecz innego podmiotu niż użytkownik wieczysty, a także wówczas gdy od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie upłynęło 25 lat (w pierwotnym projekcie ten okres był zdecydowanie krótszy i wynosił 10 lat).

Projekt ustawy określa również przykładowe kryteria, według których wojewoda lub organy stanowiące samorządu terytorialnego mogą odpowiednio wydawać zarządzenia albo podejmować uchwały. W uchwałach i zarządzeniach o charakterze generalnym będą mogły zostać określone wytyczne dla organu wykonawczego np. co do zasad kwalifikowania nieruchomości do sprzedaży, a także wymiaru należności z tytułu nabycia przez użytkownika wieczystego własności gruntu oraz kształtowania innych warunków umowy, takich jak: rozłożenie ceny na raty, płatności w ratach dopłaty do wartości rynkowej nieruchomości. Organy mogą przy tym kierować się potrzebami społeczności lokalnej lub szeroko pojętym interesem publicznym, np. potrzebą zabezpieczenia rezerwy terenów pod realizację celów publicznych i budownictwo mieszkaniowe, a także mogą uwzględniać inne

okoliczności. Jak wskazano w uzasadnieniu projektu, celem tej regulacji jest zapewnienie jednolitych, transparentnych, równych oraz celowych z punktu widzenia prawidłowej gospodarki zasad sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Zasady te nie będą stosowane w odniesieniu do nieruchomości, którymi gospodaruje Agencja Mienia Wojskowego.

Jak podkreślał projektodawca, przyjęcie proponowanych rozwiązań miało na celu umożliwić ewolucyjne, stopniowe wygaszanie prawa użytkowania wieczystego, jednak wprowadzane do projektu kolejne zmiany budzą poważne wątpliwości co do możliwości realizacji tego zamiaru. Świadczy o tym przede wszystkim ograniczenie zawężające możliwość przekształcenia tylko do gruntów, które są w użytkowaniu wieczystym co najmniej 25 lat, oraz możliwość złożenia wniosku o ich nabycie w ciągu roku od wejścia w życie nowelizacji.

AUTOR: *Lukasz Doniec, radca prawny, dyrektor oddziału GWW we Wrocławiu*

Kontakt: [Lukasz.Doniec@gww.pl](mailto:Lukasz.Doniec@gww.pl)

## **PROBLEMY Z USTALENIEM STATUSU BALKONU**

Balkony są powszechnymi elementami budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Do dziś nie jest jednak jasne, czy stanowią one część elewacji wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej, czy też należą do właścicieli mieszkań.

Zaczynając od omówienia kwestii własnościowych balkonów lub ich poszczególnych elementów, na początek warto przyjrzeć się stanowisku orzecznictwa. W pierwotnym stanowisku zawartym w wyroku z 3 października 2002 r. Sąd Najwyższy przyjął, że można uznać balkon

za pomieszczenie przynależne do lokalu, w przypadku gdy balkon ten przylega do lokalu i służy wyłącznie do użytku jego właściciela. Status prawny balkonu uzależniony jest od okoliczności konkretnego przypadku. Nie jest zatem ani przesądzone, ani wykluczone zakwalifikowanie balkonu jako pomieszczenia przynależnego. Zależnie od zamysłu projektanta danego budynku może być zarówno częścią elewacji, spełniającą jedynie funkcję zdobniczą, lub zostać przeznaczone do użytku ogółu właścicieli albo przynależć do poszczególnych lokali mieszkalnych i być przeznaczone do wyłącznego użytku ich właścicieli. W sytuacji gdy balkon dostępny jest dla wszystkich właścicieli danego budynku, np. z klatki schodowej albo ogólnie dostępnego korytarza, stanowi on nieruchomość wspólną budynku i stanowi współwłasność przysługującą wszystkim właścicielom lokali. Jeżeli natomiast balkon usytuowany jest w takim miejscu, że może z niego korzystać tylko właściciel jednego lokalu, stanowi on część składową tego lokalu, co oznacza, że właściciel lokalu jest jednocześnie właścicielem balkonu.

Sąd Najwyższy, w uchwale z 7 marca 2008 r., ponownie przeanalizował problem, mierząc się również z zagadnieniem ustalenia podmiotu odpowiedzialnego za ponoszenie kosztów remontów i bieżącej konserwacji balkonów. Sąd Najwyższy stwierdził, że częścią składową lokalu jest tylko ta część, która służy do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych, czyli przestrzeń wewnętrzną, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem. Koszty utrzymania tej przestrzeni obciążają jej właściciela. Natomiast „(...) elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do

użytku właściciela lokalu, zatem (...) powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomości wspólną (...). Tym samym koszty utrzymania i remontów elementów konstrukcyjnych balkonu będą obciążać wspólnotę mieszkaniową.



W oparciu o tak wyrażone stanowiska Sądu Najwyższego, również w doktrynie i orzecznictwie sądów powszechnych podejmuje się próby dokonania rozdzielenia elementów balkonu na elementy stanowiące wyłączną własność właściciela lokalu i elementy wchodzące w skład nieruchomości wspólnej. Jedynie ogólne rozróżnienie poszczególnych elementów balkonów, dokonane przez Sąd Najwyższy, a opierające się na zamyśle projektanta i ustaleniu, co wchodzi w skład elementów architektonicznej konstrukcji balkonu, prowadzi do sytuacji, że sądy nierzadko odmiennie oceniają przynależność tego samego elementu balkonu. Wszak zamysły projektantów i elementy architektonicznej konstrukcji budynków nigdy nie są tożsame w każdym z budynków. Przykładem może być tu orzecznictwo Sądu Apelacyjnego

w Warszawie i Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu. Sąd Apelacyjny w Warszawie za element nieruchomości wspólnej uznał m.in. barierkę balkonu. Sąd stwierdził również, że płyty balkonowe pełnią taką samą rolę, jak stropy, czyli m.in. rozgraniczają one dwa sąsiadujące ze sobą w pionie lokale. Płyta balkonowa również zatem będzie stanowić część nieruchomości wspólnej. Natomiast Sąd Apelacyjny we Wrocławiu stwierdził, że kosztami remontów posadzek, izolacji i płyt balkonowych oraz tynków elewacyjnych na łączeniu płyt balkonowych z balustradami powinni zostać obarczeni właściciele poszczególnych lokali, do których balkony przylegają, bowiem wymienione elementy służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Sądy apelacyjne wskazują również, że przy określonej konstrukcji balkonów, złożonych z płyty betonowej i barierki metalowej, równie dobrze cały balkon może być częścią nieruchomości wspólnej.

Rozdzielenie elementów balkonu jest istotne pod kątem rozstrzygnięcia kwestii odpowiedzialności za koszty remontów czy napraw poszczególnych części balkonu. Z orzecznictwa sądów powszechnych wyczytać możemy, że wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu ponosi właściciel lokalu mieszkalnego, zaś wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową. Należy mieć jednak na uwadze, że stanowiska przyjęte przez Sąd Najwyższy czy sądy powszechne powstały w wyniku rozpatrywania konkretnego stanu faktycznego. Jak pokazują przytoczone orzeczenia Sądu Apelacyjnego z Warszawy i Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu, to, że dany element balkonu w danej sprawie stanowi część nieruchomości wspólnej, nie



oznacza, że w innej sprawie zostanie zakwalifikowany w ten sam sposób. Sprawy z zakresu prawa własności poszczególnych części balkonu muszą być zatem rozpatrywane indywidualnie. Praktyka bowiem i bardzo ogólna treść art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali powoduje, iż nie jest możliwe przejrzyste i jednoznaczne oznaczenie, które części balkonów stanowią np. nieruchomości wspólną, w taki sposób, aby odpowiedź miała zastosowanie do każdego stanu faktycznego. Koniecznością jest zasię-

gnięcie w sprawie opinii biegłego, który każdorazowo powinien pomóc dokonać takiego ustalenia i który – jak podpowiada praktyka – robi to niechętnie. Z tych względów tak konieczna i oczekiwana jest zmiana przepisów, która pomogłaby rozwiązać ten problem.

AUTOR: *Patryk Wierny, radca prawny, associate*

Kontakt: [Patryk.Wierny@gww.pl](mailto:Patryk.Wierny@gww.pl)

#### zespół redakcyjny:

- [Martyna Sługocka, doktor nauk prawnych, senior associate w GWW](#)
- [Łukasz Doniec, radca prawny, dyrektor oddziału GWW we Wrocławiu](#)
- [Patryk Wierny, radca prawny, associate w GWW](#)

#### **GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Do- radcy Podatkowi sp. p.**

ul. Dobra 40,  
00-344 Warszawa  
tel. +22 212 00 00  
warszawa@gww.pl  
www.gww.pl

#### *Zastrzeżenie:*

*Newsletter GWW Proces inwestycyjny i nieruchomości i zawarte w nim publikacje nie stanowią doradztwa prawnego ani nie są narzędziem służącym do oceny i rozstrzygnięcia pod względem prawnym konkretnych przypadków. Każdy przypadek wymaga przeprowadzenia indywidualnej analizy stanu faktycznego oraz indywidualnej oceny stanu praw-*