

Agnieszka Gieral-Siewielec

Podział nieruchomości budynkowych i lokalowych

1. Z problematyką podziału – w rozumieniu podziału fizycznego – nieruchomości spotykamy się często w praktyce sądowej i notarialnej. Podział fizyczny nieruchomości jest powszechnie stosowanym sposobem zniesienia współwłasności nieruchomości. Umożliwia on w szczególności wydzielenie i zbycie części nieruchomości.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest, ze względu na jego ograniczone ramy, problematyka podziału fizycznego nieruchomości budynkowej i lokalowej. Należy zaznaczyć, że chodzi tu o taki podział nieruchomości budynkowej czy lokalowej, w wyniku którego powstają obiekty stanowiące przedmiot odrębnych praw własności. Rozważania dotyczące podziału nieruchomości budynkowej będą odnosić się także do podziału budynku, który stanowi część składową nieruchomości gruntowej.

Z uwagi na ściśle powiązanie budynków z gruntem, omówienie podziału nieruchomości budynkowych i lokalowych nie byłoby możliwe bez odniesienia się do podziału nieruchomości gruntowych. Zagadnienie to zostanie jednak przedstawione tylko w niezbędnym zakresie (zob. pkt 4.1)¹. Skomplikowana problematyka podziału nieruchomości gruntowych może stanowić przedmiot odrębnego opracowania.

¹ Więcej na ten temat zob.: S. R u d n i c k i, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, wyd. 2, Warszawa 1996, s. 28-31; G. B i e n i e k, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, wyd. 3, Warszawa 1999, s. 883-896; B. B a r ł o w s k i, *Pojęcie nieruchomości gruntowej położonej w mieście i istota podziału takiej nieruchomości w świetle ustawy z dnia 6 lipca 1972 r.*, Palestra 1980, nr 11-12, s. 28; B. B a r ł o w s k i, *Wyzważanie otwartych drzwi?* Rejent 1994,

2. Termin „**podział rzeczy**” jest pojęciem wieloznacznym. Może on oznaczać rozdzielenie fizycznie nie podzielonych rzeczy pomiędzy dotychczasowych współwłaścicieli, w wyniku którego każdy otrzymuje kilka fizycznie nie podzielonych rzeczy na wyłączną własność, np. w drodze podziału wspólnego majątku rozwiedzionych małżonków. W ścisłym, technicznym znaczeniu termin ten oznacza fizyczny podział każdej (jednej) rzeczy, a więc podział rzeczy wspólnej na części i w tym znaczeniu będzie używany w niniejszych rozważaniach².

Na wstępie należy zaznaczyć, że podział nieruchomości może być: a) fizyczny, b) prawny, c) fizyczny i prawny, d) powodujący zniesienie współwłasności oraz e) powodujący powstanie odrębnych przedmiotów własności tego samego właściciela dzielonej nieruchomości wyjściowej.

Sam podział fizyczny nieruchomości budynkowej (np. ściana pionowa) albo lokalowej (fizyczna przebudowa wyodrębnionego lokalu) nie powoduje podziału nieruchomości w sensie prawnym (cywilnym). Podział prawny wymaga dokonania odpowiedniej czynności prawnej (np. zawarcie umowy znoszącej współwłasność) lub wydania orzeczenia (np. znoszącego współwłasność). Podział fizyczny rzeczy wspólnej, zwany też podziałem w naturze, jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Kodeks cywilny wyraźnie preferuje ten sposób wyjścia z niepodzielności. Wynika to wyraźnie z postanowień art. 211, art. 212 i nast. k.c., a nadto wskazuje na to orzecznictwo³. Przepis art. 211 k.c. stanowi, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej. Oznacza to, że chociażby tylko jeden ze współwłaścicieli zażądał zniesienia współwłasności przez podział rzeczy, a podział taki byłby technicznie i prawnie dopuszczalny (art. 212 k.c.), sąd powinien zastosować taki właśnie sposób wyjścia z niepodzielności⁴. Fizyczny podział rzeczy wysunięty jest

nr 4, s. 82; E. Gąsior, *Uwagi dotyczące podziału nieruchomości*, Rejent 1998, nr 5, s. 203; S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, Rejent 1994, nr 1, s. 27.

² Z.K. Nowakowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1977, s. 427-428.

³ Zob. np. orzeczenia SN z dnia 30 października 1978 r. CRN 214/78, nie publikowane, oraz z dnia 16 listopada 1993 r. I CRN 176/93, nie publikowane.

⁴ Z.K. Nowakowski, [w:] *System...*, s. 424 oraz J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, Warszawa 1972, s. 548; zob. też A. Wąsiewicz, *Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ulamkowej*, Poznań 1965, s. 256.

więc na pierwsze miejsce wśród sposobów zniesienia współwłasności, jakich mogą żądać współwłaściciele.

Ścisłe biorąc, przepisy art. 211 i 212 § 2 k.c. stanowiące o podziale obejmują tym pojęciem podział fizyczny i prawny, przy czym podział fizyczny jest przesłanką podziału prawnego (samo fizyczne rozdzielenie rzeczy ruchomej na części nie spowoduje ustania współwłasności i podziału prawnego, do tego potrzebne jest w istocie przesunięcie udziałów we współwłasności nowo powstałych rzeczy). Przesłanką podziału prawnego nieruchomości budynkowej i lokalowej jest podział fizyczny w szerokim tego słowa znaczeniu. Będzie nim np. przebudowa wnętrza budynku, by powstały samodzielne lokale (zob. np. art. 11 ust. 2 u.w.l.), budowa ściany pionowej dzielącej budynek, a w wypadku nieruchomości gruntowych podział geodezyjny.

Fizyczny podział rzeczy może być przeprowadzony tylko wówczas, gdy rzecz ze swej natury jest podzielna, a podział nie narusza żadnego z ustawowych zakazów. Zgodnie z art. 211 k.c., podział rzeczy jest niedopuszczalny, jeśli byłby sprzeczny z przepisami ustawy, sprzeczny z gospodarczym przeznaczeniem rzeczy lub pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub zmniejszenie jej wartości⁵.

Podział jest sprzeczny z przepisami ustawy, gdy wynika z nich wyraźny zakaz podziału⁶. Podział rzeczy jest niedopuszczalny, jeśli byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Istnienie ewentualnej sprzeczności podziału ze społecznym przeznaczeniem rzeczy należy oceniać przy uwzględnieniu okoliczności konkretnego przypadku⁷. Obecnie właściwe stosowanie tej przesłanki rodzi pewne trudności, gdyż w związku z nowelizacją kodeksu cywilnego, znoszącą uprzywilejowane formy własności, wykorzystanie dorobku orzecznictwa sprzed nowelizacji w 1990 r.

⁵ Z. K. Nowakowski, [w:] *System...*, s. 428.

⁶ Wynika on np. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 84, poz. 415); wg art. 33 tej ustawy „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują (...) sposób wykonywania prawa własności nieruchomości” – tak S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996, s. 223.

⁷ E. Skorońska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod redakcją K. Pietrzykowskiego, t. I, Warszawa 1997, s. 374.

wymaga dużej ostrożności i nowego spojrzenia⁸. Przykładem prawidłowego rozumienia powyższej przesłanki może być rozstrzygnięcie SN, w którym uznał on, że przesłance tej „nie czyni zadość podzielenie małej działki na działki znikomej wielkości, pozbawione wszelkiego, funkcjonalnego znaczenia, dzielenie małej działki linią łamaną, tworzenie maleńkich enklaw usytuowanych wewnątrz innych działek, tworzenie odrębnych nieruchomości z maleńkiego kawałka gruntu, zajętego bezpośrednio przez sam budynek”⁹.

Podział rzeczy na żądanie jednego ze współwłaścicieli jest wreszcie niedopuszczalny, jeśli pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy albo znaczne zmniejszenie jej wartości. To ograniczenie odnosi się do większości rzeczy ruchomych. Podział rzeczy z tego punktu widzenia jest praktycznie dopuszczalny wtedy, gdy rzecz z samego przeznaczenia ma być użyta nie tylko jako całość, lecz także przez spożytkowanie jej części, jak wszelkie rzeczy oznaczone tylko co do gatunku¹⁰. Ograniczenie to odnosi się również do nieruchomości, w szczególności zaś ma znaczenie przy podziale nieruchomości budynkowych. W orzeczeniu z dnia 5 stycznia 1970 r.¹¹ Sąd Najwyższy stwierdził, że podział fizyczny budynku jest dopuszczalny w wypadku, gdy budynek zostanie podzielony biegnącą od granicy gruntu w górę płaszczyzną pionową (ścianą) już istniejącą bądź możliwą do wykonania. Przy ocenie możliwości wykonania ściany w budynku istotne jest to, czy w wyniku wykonania ściany powstaną samodzielne części budynku. Nie mogą być uznane za samodzielne części budynku te, które w razie wzniesienia ściany w budynku wymagałyby, chociażby w jednej jego części, daleko idących przeróbek, których koszt wykonania byłby niecelowy z punktu widzenia gospodarczego. W takim wypadku niedopuszczalny jest podział budynku wraz z gruntem (zob. dalej pkt 4.1.).

Nie ulega wątpliwości, że ograniczenia w zakresie podzielności przewidziane w art. 211 k.c. nie obowiązują przy zgodnym zniesieniu współwłasności w takim samym stopniu, jak w wypadku, gdy zniesienia tego dokonuje sąd na żądanie jednego z nich. Ograniczenia te bowiem można

⁸ S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 225.

⁹ Orzeczenie SN z dnia 24 maja 1974 r. III CRN 373/73, PUG 1975, nr 1, s. 24.

¹⁰ J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, s. 552.

¹¹ I CR 5/70, nie publikowane.

podzielić na dwie kategorie: takie, które mają na celu przede wszystkim ochronę interesu ogólnego oraz takie, które chronią głównie interes samych współwłaścicieli. Do pierwszych należą ograniczenia, które wynikają wprost z ustawy oraz ograniczenia ze względu na interes społeczno-gospodarczy, do drugich – ograniczenia ze względu na rodzaj i wartość rzeczy. Pierwsze muszą być przestrzegane nawet wtedy, gdy współwłaściciele dokonują zgodnego zniesienia współwłasności, drugie zaś tylko wtedy, gdy dochodzi do zniesienia współwłasności nie uzgodnionego przez współwłaścicieli. Nie ma bowiem przeszkód, aby współwłaściciele podzielili rzecz, nawet jeżeli prowadzi to do zmiany jej istoty lub wręcz unicestwienia (np. rozebrali budynek i podzielili się materiałami budowlanymi) albo do zmniejszenia wartości. Takie uprawnienie przysługuje współwłaścicielom w ramach atrybutów wynikających z prawa własności¹².

We współwłasności należy odróżnić prawo własności całej rzeczy od udziałów współwłaścicieli. Udział wyraża zakres uprawnień współwłaścicieli względem rzeczy wspólnej i jest wyrażony odpowiednim ułamkiem. Zestawiając udział współwłaściciela z własnością całej rzeczy, należy stwierdzić, że prawo własności całej rzeczy przysługuje wszystkim współwłaścicielom niepodzielnie, natomiast udział jest prawem, który należy wyłącznie do współwłaściciela¹³.

W prawie polskim wyróżnia się dwa tryby zniesienia współwłasności: umowny i sądowy.

Umowne zniesienie współwłasności może nastąpić tylko wówczas, gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodne oświadczenie woli co do sposobu wyjścia z niepodzielności. Niezbędna jest tu zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c., art. 622 § 2 k.p.c.) oraz zachowanie właściwej formy umowy (art. 73, 75 i 158 k.c.). Współwłaściciele mają swobodny wybór sposobu wyjścia z niepodzielności, jednakże ukształtowanie nowych stosunków prawnych nie może być sprzeczne z obowiązującymi przepisami lub zasadami współżycia społecznego¹⁴.

Umowę o zniesienie współwłasności należy uważać za rodzaj umowy o przeniesienie własności nieruchomości w rozumieniu art. 155 k.c. Prze-

¹² J. Ignatowicz, *Kodeks...*, s. 552-553.

¹³ J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 128-129.

¹⁴ Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe – zarys wykładu*, Warszawa 1980, s. 127.

pisem wskazującym na to, że ustawodawca traktuje zniesienie współwłasności jako przeniesienie własności jest art. 1037 § 2 k.c., stanowiący, że jeżeli do spadku należy nieruchomość, umowa o dział powinna być zawarta w formie aktu notarialnego; art. 1035 k.c. stanowi zaś, że do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o zniesieniu współwłasności¹⁵. Po podziale poszczególni właściciele stają się wyłącznymi właścicielami określonych części fizycznych rzeczy¹⁶.

W braku porozumienia między współwłaścicielami co do sposobu zniesienia współwłasności, każdy z nich może wystąpić do sądu. Sądowe zniesienie współwłasności następuje w postępowaniu nieprocesowym (art. 617-625 k.p.c.). Materialnoprawne skutki podziału określa art. 624 k.p.c., stanowiąc, że własność części wydzielonych dla dotychczasowych współwłaścicieli przechodzi z chwilą uprawomocnienia się postanowienia (o zniesieniu współwłasności)¹⁷.

3. Podział nieruchomości gruntowej¹⁸ jest pojęciem wieloznacznym. Może oznaczać zarówno podział prawny (cywilny), jak i geodezyjny.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.¹⁹ (dalej: u.g.n.), normująca problematykę podziału nieruchomości, używa tego pojęcia zarówno w znaczeniu podziału prawnego (art. 96 ust. 3 u.g.n.), jak i podziału geodezyjnego (art. 99 u.g.n.), co stwarza trudności i rozbieżności w wykładni i stosowaniu przepisów tej ustawy²⁰.

¹⁵ S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1976, s. 134; na ten temat zob. S. Grzybowski, *Prawo cywilne – zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1989, s. 89; E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa-Kraków 1974.

¹⁶ J. Wasilkowski, *Własność według prawa rzeczowego*, Przegląd Notarialny 1947, t. I, s. 50.

¹⁷ S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 227.

¹⁸ Ze względu na ograniczone ramy artykułu i jego temat zostały tylko zasygnalizowane główne problemy podziału nieruchomości na gruncie u.g.n. Co do szczegółów zob. G. Bieniek, A. Hopper, Z. Marmaj, E. Mzyk, R. Róbek, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, t. I i II, Warszawa-Zielona Góra 1998; J. Szachulowicz, M. Krassowska, A. Łukaszevska, *Gospodarka nieruchomościami. Przepisy i komentarz*, Warszawa 1999.

¹⁹ Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.

²⁰ E. Bieniek, [w:] *Prawo obrotu...*, s. 886.

W związku z powyższym pojawiają się rozbieżne interpretacje przepisów u.g.n. Istnieje rozbieżność poglądów co do tego, czy art. 93 u.g.n. odnosi się również do tzw. podziału wieczystoksięgowego, w którym nie dochodzi do zmiany właściciela. Chodzi tu o podział polegający na odłączeniu z księgi wieczystej części nieruchomości i przyłączenie tej części do innej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości tego samego właściciela²¹.

Wątpliwości może budzić również zakres przedmiotowy art. 95 pkt 1 u.g.n., tj., czy przepis ten ma zastosowanie tylko do zniesienia współwłasności, czy także do podziału nieruchomości należącej do jednego właściciela, zabudowanej kilkoma budynkami. *Ratio legis* tego unormowania przemawia za tym, że taka sytuacja jest również objęta dyspozycją tego przepisu. Przed przystąpieniem bowiem do wyodrębniania lokali może być celowe podzielenie nieruchomości zabudowanej kilkoma budynkami na oddzielne nieruchomości, każda z jednym budynkiem. Kontrowersyjnym przepisem jest również art. 96 ust. 3 u.g.n., w którym określenie „odrębnie położonych działek gruntu” nie wszyscy utożsamiają z pojęciem „nie graniczące ze sobą”, a rozstrzygnięcie tego ma zasadnicze znaczenie dla stwierdzenia, czy jest konieczne uzyskanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału, czy też nie²².

Wskazana wyżej w bardzo ogólnym zarysie problematyka podziału nieruchomości gruntowych pojawi się przy podziale wspólnej nieruchomości, w sytuacji określonej w art. 5 ustawy o własności lokali (zob. pkt 4c), jak również w wypadku „pionowego” podziału budynku (zob. pkt 4.2.a), zarówno wtedy, gdy budynek jest odrębną nieruchomością, jak również gdy stanowi część składową nieruchomości gruntowej.

4. Generalnie w naszym prawie obowiązuje zasada, że **podział budynku** według płaszczyzn pionowych jest niedopuszczalny, nawet jeśli by łączył się z odpowiednim podziałem gruntu, na którym budynek ten został wzniesiony. Budynki są bowiem z istoty swej niepodzielne, a żaden przepis nie zezwala na rozczłonkowanie budynku na odrębne nieruchomości budynkowe, stanowiące dowolnie wydzielone jego części.

²¹ Zob. pogląd B. Barłowskiego, *Wyrważanie...*, s. 83.

²² Zob. E. Gąsior, *Uwagi...*, s. 203 i nast.

4.1. Podział pionowy nieruchomości budynkowej

Orzecznictwo i doktryna dopuszcza jednak pewne odstępstwa od zasady niepodzielności budynku. W orzeczeniu z dnia 13 maja 1966 r.²³, a następnie w wytycznych wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej w sprawach o dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne²⁴ Sąd Najwyższy uznał za dopuszczalny podział budynku według płaszczyzn pionowych wraz z gruntem tylko wtedy, jeżeli w wyniku podziału powstaną odrębne budynki. W tym wypadku linia podziału musi przebiegać według płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki, przy czym może to być ściana już istniejąca lub wykonana w tym celu za zezwoleniem organu budowlanego. Jeżeli w wyniku takiego podziału zajdzie konieczność korzystania przez mieszkańców jednego z nowo powstałych budynków z sieni lub klatki schodowej innego budynku, to możliwe jest ustanowienie odpowiedniej służebności.

W powyższym orzeczeniu Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że skoro dopuszczalne jest wzniesienie na dwóch odrębnych działkach budynków bliźniaczych lub szeregowych, to brak jest podstaw do uznania, że do takiego stanu nie można doprowadzić w drodze podziału istniejącego budynku. Podział budynku na dwa odrębne jest dopuszczalny tylko razem z podziałem gruntu, na którym budynek został wzniesiony²⁵. Budynek może być podzielony – wraz z działką – pionowo, jeżeli linia podziału przebiega przez ścianę dzielącą budynek na regularne i samodzielne części, nie może być natomiast podzielony, jeżeli linia podziału przebiega przez środek znajdujących się w budynku pomieszczeń lub dzieli budynek na części nieregularne²⁶.

Z kolei w orzeczeniu z dnia 8 września 1975 r.²⁷ Sąd Najwyższy przyjął, że jeżeli podziału budynku na dwie części nie dałoby się zsynchronizować z podziałem działki, na jaki wyrażają zgodę organy administracyjne, jeden z nowo powstałych budynków mógłby częściowo znaleźć się na nieruchomości sąsiedniej. W takim jednak wypadku sąd musiałby tę nieruchomość

²³ III CR 103/66, OSP 1967, nr 5, poz. 110.

²⁴ Uchwała z dnia 15 grudnia 1969 r. III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39.

²⁵ Z. Radwański, *Glosa do orzeczenia z dnia 13 maja 1966 r.*, OSPiKA 1967, nr 5.

²⁶ J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, s. 550.

²⁷ III CRN 207/75, OSNC 1976, nr 7-8, poz. 172.

obciążyć służebnością budynkową (analogiczną do przewidzianej art. 151 k.c.) na rzecz właściciela drugiej nieruchomości (art. 212 § 1 k.c.)²⁸.

Kontrolę nad prawidłowością takiego podziału sprawują nie tylko sądy, ale i właściwe organy administracji architektoniczno-budowlanej. W wypadku gdyby podział budynku płaszczyzną pionową wymagał przebudowy budynku lub wykonania robót budowlanych, konieczne jest uzyskanie pozwolenia właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej²⁹. Należy pamiętać również o tym, że w przypadku podziału budynku płaszczyzną pionową wraz ze znajdującym się pod nim gruntem, podział ten musi być zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy więc w takiej sytuacji (przy podziale w trybie administracyjnym) uzyskać decyzję właściwego organu (wójta, burmistrza lub prezydenta miasta), zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości. W przypadku gdy o podziale orzeka sąd, nie wydaje się przedmiotowej decyzji, a sąd zasięga tylko opinii wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie zgodności podziału z planem miejscowym (art. 96 ust. 2 u.g.n.).

Art. 212 § 1 zd. 2 k.c. stwarza możliwość obciążenia wydzielonych części niezbędnymi służebnościami gruntowymi. Przepis ten należy rozumieć szeroko, gdyż możliwość ta odnosi się nie tylko do podziału nieruchomości gruntowej, ale także budynkowej w razie podziału budynku według płaszczyzny pionowej, który wymaga niejednokrotnie unormowania korzystania z takich części budynku, jak klatka schodowa, strych czy piwnica³⁰.

Jak z powyższego wynika, podział budynku możliwy jest przy spełnieniu dwóch przesłanek. Po pierwsze, niemożliwy jest podział samego budynku, bez dokonania podziału gruntu, na którym budynek został wzniesiony. Po drugie, podział budynku jest dopuszczalny według ścian pionowych³¹. Wszystkie inne podziały budynku są sprzeczne z ustawą i jako takie niedopuszczalne.

²⁸ Zob. też pozostałe orzeczenia na ten temat: uchwała SN z dnia 5 listopada 1986 r. III CZP 77/86, OSN 1987, nr 12, poz. 190; orzeczenie SN z dnia 28 września 1978 r. III CRN 173/78, nie publikowane; orzeczenie SN z dnia 12 listopada 1976 r. III CRN 243/76, nie publikowane.

²⁹ Obecnie, zgodnie z art. 80 ust. 1 prawa budowlanego (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Dz.U. Nr 69, poz. 414 ze zm.), zadania administracji architektoniczno-budowlanej w pierwszej instancji wykonuje starosta.

³⁰ S. Rudnicki, [w:] *Komentarz...*, s. 230.

³¹ E. Skowrońska, *Kodeks...*, s. 375.

Za dopuszczalne należy uznać w związku z tym dokonanie przez właściciela podziału budynku płaszczyzną pionową w celu utworzenia dwóch odrębnych nieruchomości dla siebie. Za możliwością takiego podziału przemawia fakt, iż właściciel nieruchomości gruntowej może podzielić swoją nieruchomość na części i założyć dla nich odrębne księgi wieczyste, niezależnie od zamiaru ich zbywania.

4.2. Podział „poziomy”³² nieruchomości budynkowej

Wyjątkiem od zakazu podziału budynków według płaszczyzny poziomej jest podział polegający na **wyodrębnieniu własności lokali**. Niewątpliwie ustanowienie takiej własności stanowi swoistą odmianę podziału fizycznego, w wyniku bowiem takiej czynności każdy lokal, a więc część dotychczasowej wspólnej nieruchomości, staje się odrębną nieruchomością³³. Ustanowienie odrębnej własności lokalu, a więc wyodrębnienie nieruchomości lokalowej, jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy lokal znajduje się w budynku stanowiącym część składową nieruchomości gruntowej lub w budynku będącym odrębną nieruchomością, ale trwale z gruntem związanym³⁴.

Zgodnie z art. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.)³⁵, odrębną nieruchomością może stanowić samodzielny lokal mieszkalny, a więc wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, jak np. piwnica czy strych, służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych³⁶. Natomiast nie jest istotne, w jaki sposób lokal

³² Określenie podziału nieruchomości budynkowej jako „poziomy” jest pewnym uproszczeniem, gdyż części samodzielnego lokalu mogą również znajdować się na dwóch kondygnacjach w budynku (tzw. lokale „dwupoziomowe”).

³³ J. I g n a t o w i c z, [w:] *Kodeks...*, s. 551. Odmienny pogląd na ten temat wyraża J. Skąpski, według którego ustanowienie odrębnej własności lokali nie jest zniesieniem współwłasności, a wręcz petryfikacją współwłasności – zob. J. S k ą p s k i, *Własność lokali. Kilka refleksji na temat ustawy z 1994 r.*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 196-197.

³⁴ M. N a z a r, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 27.

³⁵ Dz.U. Nr 85, poz. 380 ze zm.

³⁶ Należy zauważyć, że nie każdy samodzielny lokal mieszkalny może być przedmiotem odrębnej własności. Wyraźny zakaz wyodrębniania takich lokali przewiduje art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa miesz-

został usytuowany wewnątrz budynku. Może on więc obejmować zarówno całą, jak i część kondygnacji (piętra), a także nawet zespół pomieszczeń położonych na różnych kondygnacjach, jeżeli stanowią one funkcjonalnie wyodrębnioną całość³⁷.

Spełnienie przesłanki samodzielności lokalu stwierdzają organy właściwe w sprawach nadzoru architektoniczno-budowlanego w formie zaświadczenia (art. 2 ust. 3 u.w.l.)³⁸. Uzyskanie powyższego zaświadczenia jest bezwzględnie konieczne w razie ustanawiania odrębnej własności lokalu w drodze umowy przed notariuszem, natomiast nie jest konieczne w postępowaniu sądowym. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 13 marca 1997 r.³⁹ stwierdził, że sąd w postępowaniu o zniesienie współwłasności nie jest zobowiązany korzystać z zaświadczenia właściwego organu nadzoru architektoniczno-budowlanego dla dokonania oceny, czy istnieją ustawowe przesłanki ustanowienia odrębnej własności lokali. W uzasadnieniu orzeczenia SN wyjaśnił, że wymaganie konieczności uzyskania zaświadczenia władzy administracyjnej jest potrzebne tylko wówczas, gdy ustanowienie odrębnej własności lokali następuje przed notariuszem, gdyż w takim wypadku współwłaściciele czy właściciel nie mają innej drogi wykazania istnienia przesłanek do ustanowienia odrębnej własności lokali, jak tylko poprzez posłużenia się wspomnianym zaświadczeniem. Inaczej jest w postępowaniu sądowym, gdzie sąd dysponuje odpowiednimi środkami dowodowymi, w szczególności opinią biegłego, do ustalenia, że lokal, który ma być przedmiotem odrębnej własności, jest samodzielnym lokalem miesz-

kaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 133, poz. 654 ze zm.). Podobny zakaz dotyczący lokali użytkowych wynika z treści art. 204 § 2 pkt 2 i art. 238 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.); zob. też A. Mączyski, [w:] A. Mączyski, A. Proksa, *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*, Kraków 1994, s. 131.

³⁷ J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 23.

³⁸ J. Skapski poddaje krytyce rozwiązanie ustawodawcy, by odnośnie do faktu stwierdzenia samodzielności lokalu ograniczyć się tylko do zaświadczenia władz budowlanych. Jego zdaniem, do umowy powinien być dołączony plan lokalu potwierdzony przez władze budowlane, podobnie jak przewidywało to rozporządzenie z 1934 r. o własności lokali – J. Skapski, *Własność...*, s. 190-200.

³⁹ Orzeczenie SN z dnia 13 marca 1997 r. III CKN 14/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 115.

kalnym, wydzielonym trwałymi ścianami i przeznaczonym na stały pobyt ludzi⁴⁰.

Zaświadczenie to potwierdza stan faktyczny i ma moc dokumentu urzędowego⁴¹. Jego brak w chwili wyodrębnienia lokalu, będącego w rzeczywistości lokalem samodzielny, nie powoduje nieważności czynności prawnej. Zaświadczenie takie może być przedłożone dopiero przy okazji złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej. Notariuszowi nie wolno jednak sporządzić aktu notarialnego, jeżeli zaświadczenie to nie zostanie złożone, gdyż późniejsza odmowa uznania lokalu za samodzielny skutkowałaby nieważnością czynności prawnej⁴².

Podział nieruchomości budynkowej jest możliwy i dopuszczalny w ramach zniesienia współwłasności (ale nie tylko, bo przecież właściciel nieruchomości wyjściowej może ustanowić odrębną własność lokali także dla siebie – art. 10 u.w.l.). Ustanowienie odrębnej własności lokali nie jest jednak właściwym podziałem fizycznym w dosłownym znaczeniu, lecz jest tylko jego odpowiednikiem. *Nota bene* art. 211 k.c., stanowiąc o „podziale rzeczy”, nie używa określenia „fizyczny”.

W razie poziomego podziału nieruchomości budynkowej, nieruchomość wyjściowa rozkłada się na poszczególne części: nieruchomości lokalowe, nieruchomość wspólną i (ewentualnie) „złożoną nieruchomość lokalową” (obejmującą nie wyodrębnione w sensie prawnym lokale)⁴³. Wówczas wyodrębnione nieruchomości lokalowe przypadają poszczególnym właścicielom, nieruchomość wspólna staje się przedmiotem współwłasności przymusowej wszystkich właścicieli lokali, natomiast „złożona nieruchomość lokalowa” pozostaje przedmiotem własności wyłącznie dotychczasowego właściciela nieruchomości „wyjściowej”. W sytuacji, gdy nieruchomość wyjściowa była przedmiotem współwłasności, owa złożona nieruchomość lokalowa może pozostawać we współwłasności dotychczasowych współwłaścicieli nieruchomości „wyjściowej”. Będzie tak również, gdy współwłaściciele ustanowią odrębną własność tylko niektórych lokali dla siebie,

⁴⁰ Z. B i d z i ń s k i, *Status prawny lokali i ich dysponentów*, Warszawa 1998, s. 33-34.

⁴¹ Do zaświadczeń tych mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 217-220 k.p.a.

⁴² E. D r o z d, *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, Rejent 1994, nr 11, s. 53-54.

⁴³ M. N a z a r, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie ustawy z dnia 24.06.1994 r.*, [w:] *Obrót...*, s. 141.

pozostawiając resztę lokali we współwłasności wszystkich dotychczasowych współwłaścicieli⁴⁴.

J. Skąpski twierdził, że ustanowienie odrębnej własności wszystkich lokali w konkretnej nieruchomości, bez względu na to, czy następuje w drodze umowy, czy w oparciu o orzeczenie sądu (art. 11 ustawy) nie stanowi zniesienia współwłasności w rozumieniu art. 211 i 212 k.c., choć ustawa tego terminu używa. Wprost przeciwnie, ustanowienie odrębnej własności współwłasność petryfikuje, czyniąc ją przymusową (art. 3 ust.2 ustawy)⁴⁵. Z poglądem tym nie można się zgodzić, gdyż dotychczasowy przedmiot współwłasności ulega modyfikacji, a mianowicie jego część, którą stanowiły wyodrębnione nieruchomości lokalowe, przestaje być przedmiotem współwłasności i staje się obiektem odrębnej własności. Dotychczasowa nieruchomość (budynkowa lub lokalowa) ulega podziałowi w sensie prawnym, powstaje wszak nowa nieruchomość lokalowa i nieruchomość wspólna, która wykazuje odrębność w zestawieniu z nieruchomościami gruntowymi, budynkowymi i lokalowymi. Skoro więc powstają nowe przedmioty własności, to nie powinno ulegać wątpliwości, że ustaje dotychczasowa współwłasność. Dochodzi tu więc do częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości, analogicznie jak przy częściowym dziale spadku przewidzianym w art. 1038 k.c.⁴⁶

Odrębną własność lokali można ustanowić przede wszystkim w drodze umowy. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta między właścicielem nieruchomości „wyjściowej” a nabywcą lokalu, a także między współwłaścicielami nieruchomości „wyjściowej” (art. 8 ust. 3 tej ustawy). Czynność prawna ustanawiająca odrębną własność lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Składniki umowy określa art. 8 ust. 1 ustawy. Powinna ona w szczególności określać rodzaj, położenie, powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych oraz wielkość udziałów przypadającym właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Strony umowy mogą w umowie określić także sposób zarządu nieruchomością wspólną.

⁴⁴ M. N a z a r, *Odrębna własność lokali*, Państwo i Prawo 1995, nr 10-11, s. 31.

⁴⁵ Tak J. S k ą p s k i, *Własność...*, s. 196-197.

⁴⁶ M. N a z a r, *Sposoby...*, s. 130.

Ustanowienie odrębnej własności lokali w drodze zniesienia współwłasności jest możliwe w drodze umowy między dotychczasowymi współwłaścicielami albo w drodze postępowania sądowego o zniesienie współwłasności nieruchomości, o dział spadku i podział majątku wspólnego małżonków (art. 7 ust.1 u.w.l. w zw. z art. 1035 k.c. i art. 42 k.r.o.)⁴⁷.

Współwłaściciele nieruchomości wyjściowej mogą również ustanowić odrębną własność w drodze jednostronnej czynności prawnej tylko niektórych lokali nie dla nabywców spoza ich grona, lecz dla siebie, pozostawiając resztę lokali we współwłasności wszystkich dotychczasowych współwłaścicieli. W każdym wypadku takiego sukcesywnego wyodrębnienia lokali, dotychczasowa nieruchomość wyjściowa „rozkłada się” na odrębne części: wyodrębnione lokale, nie wyodrębnione lokale (tworzące łącznie złożoną nieruchomość lokalową) i nieruchomość wspólną, a więc ulega podziałowi w sensie prawnym⁴⁸. W sytuacji, gdy w postępowaniu sądowym wolą współwłaścicieli jest zniesienie współwłasności poprzez sukcesywne wyodrębnianie własności lokali, można mówić o częściowym zniesieniu współwłasności. Skoro ustawodawca w art. 1078 k.c. dopuścił częściowy dział spadku, na zasadzie analogii częściowe zniesienie współwłasności jest również dopuszczalne⁴⁹.

Odrębna własność lokali może także powstać z mocy orzeczenia zastępującego oświadczenie woli. Podstawę do wydania takiego orzeczenia stanowi konkretna norma prawa materialnego, będąca źródłem roszczenia o złożenie oświadczenia. W sprawie ustanowienia odrębnej własności lokalu do wydania wyroku zastępującego oświadczenie woli podstawą taką może być umowa obligacyjna, umowa przedwstępna, zapis. Za taką podstawę nie można uważać art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., gdyż przepisy te jedynie określają materialne i procesowe skutki orzeczenia zastępującego oświadczenia woli⁵⁰.

Ustawa o własności lokali wymaga konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, jako przesłanki powstania odrębnej własności lokali. Przesłan-

⁴⁷ J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 57.

⁴⁸ M. N a z a r, *Odrębna...*, s. 31.

⁴⁹ M. N a z a r, *Sposoby...*, s. 130.

⁵⁰ K. K o r z a n, *Podstawy i skutki orzeczeń ustanawiających odrębną własność lokali*, Nowe Prawo 1981, nr 3, s. 18; J. A u g u s t o w i c z, *Odrębna własność lokali*, Nowe Prawo 1982, nr 1-2, s. 37.

ka ta dotyczy nie tylko ustanowienia odrębnej własności lokali w drodze umowy (art. 7 ust. 2 ustawy), ale również pozostałych sposobów powstania tego prawa, co do których stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy⁵¹. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy⁵², odrębna własność lokalu powstaje nie w dacie zawarcia umowy, lecz zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁵³, w dniu złożenia wniosku o wpis⁵⁴.

Konstytutywny charakter wpisu nie oznacza jednak, że lokal nie wpisany jeszcze do księgi wieczystej nie może być przedmiotem umów przenoszących własność lokalu⁵⁵. W razie niezachowania przesłanki wpisu prawa odrębnej własności lokalu, rozporządzenie tym lokalem (np. zawarcie umowy przenoszącej własność takiego lokalu), chociaż jest dopuszczalne, nie wywołuje zamierzonego skutku prawnego⁵⁶. Skutek rzeczowy takiej umowy pozostaje w zawieszeniu do chwili dokonania stosownego wpisu w księdze wieczystej. Własność lokalu przeszłaby w tym wypadku na nabywcę w chwili dokonania wpisu prawa własności nieruchomości lokalowej, uprzednio ustanowionej na rzecz zbywcy. Odrębna własność lokalu powstałaby w dniu, od którego liczy się moc wsteczna wpisu, choćby nieprawomocnego⁵⁷.

⁵¹ M. N a z a r, *Sposoby...*, s. 132. Odmienny pogląd prezentuje S. R u d n i c k i, według którego, w razie ustanowienia odrębnej własności lokali w postępowaniu sądowym o zniesienie współwłasności, wpis do księgi wieczystej nie stanowi przesłanki powstania odrębnej własności lokali, powstaje ona w tym wypadku z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności – *Komentarz...*, s. 222-223.

⁵² Orzeczenie SN z dnia 26 stycznia 1981 r., OSN 1981, poz. 195.

⁵³ Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.

⁵⁴ Zdaniem S. R u d n i c k i e g o, wpis ten ma charakter konstytutywny i liczy się od dokonania, nie zaś złożenia wniosku o wpis, art. 29 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nie ma więc zastosowania wobec odmiennej regulacji w przepisie szczególnym – *Prawo...*, s. 40.

⁵⁵ Zob. R. S z t y k, *Sukcesja lokalu nie wpisanego do księgi wieczystej*, Rejent 1998, nr 2, s. 25 i nast.

⁵⁶ A. O l e s z k o, *Oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu dla siebie odrębnej własności lokalu oraz sprzedaż tegoż lokalu jako ekspektatywy*, Rejent 1996, nr 10, s. 24.

⁵⁷ A. O l e s z k o, *Pewność obrotu prawnego nieruchomości a zasada wpisu w księdze wieczystej*, Rejent 1998, nr 6, s. 112-113; zob. też M. N a z a r, *Sposoby...*, s. 133.

Jak już wcześniej wspomniano, ustanowienie odrębnej własności lokali w drodze zniesienia współwłasności nieruchomości nie prowadzi do pełnego wyjścia z niepodzielności, gdyż całkowite rozdzielenie losów lokalu, budynku i gruntu (prawa do gruntu) nie jest możliwe. W razie wyodrębnienia własności poszczególnych lokali, działka gruntu, na której stoi budynek, wraz z gruntem związanym z korzystaniem z niego oraz wszelkie części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią nadal ich współwłasność w częściach ułamkowych, odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku (art. 3 ust. 1 u.w.l.; tak też przed wejściem w życie ustawy stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22 marca 1991 r.⁵⁸). Współwłasność ta uzyskuje odmienny od dotychczasowego status prawny – staje się współwłasnością przymusową. Oznacza to, że nie można żądać jej zniesienia, dopóki trwa odrębna własność lokali⁵⁹.

Ustawodawca w art. 3 ust.1 u.w.l. przewidział, że w razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Ową **nieruchomość wspólną** stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Przepis ten ma charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego. Z tego powodu strony nie mogą uznać za przedmiot wyłącznej własności tych części budynku, które służą do wspólnego użytku. Nie mogą również skutecznie postanowić, że pewne części budynku, które służą tylko do użytku niektórych właścicieli odrębnych lokali (np. ściana wewnętrzna dzieląca dwa lokale), będą stanowiły przedmiot współwłasności samych tylko współużytkowników⁶⁰.

Na nieruchomość wspólną składają się: elementy gruntowe, czyli cała nieruchomość gruntowa w rozumieniu art. 46 k.c., tj. grunt, na którym został wzniesiony budynek oraz grunt związany z korzystaniem z niego (np. grunt przewidziany na ogród, sad), elementy budynkowe, czyli współ-

⁵⁸ III CZP 17/91, OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 119.

⁵⁹ S. D m o w s k i, [w:] *Prawo...*, s. 492.

⁶⁰ Z. R a d w a Ń s k i, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, *Studia Cywilistyczne* 1968, t. XI, s. 70.

ne części budynku (tylko te, które służą do wspólnego użytku właścicieli lokali), tj. fundamenty, mury, dachy, klatki schodowe itp., oraz wspólne urządzenia, tj. instalacja wodna, kanalizacyjna, elektryczna⁶¹.

W sytuacji, jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste w miejsce prawa współwłasności gruntu, powstaje prawo współużytkowania wieczystego gruntu, natomiast wspólne części budynku pozostają przedmiotem współwłasności. Nieruchomość wspólna nadal tworzy grunt, wszelkie części domu oraz inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Różny jest jednak status prawny poszczególnych elementów nieruchomości wspólnej. Jej elementy budowlane stanowią przedmiot współwłasności właścicieli lokali, natomiast elementy gruntowe są przedmiotem współużytkowania wieczystego⁶². Ową nieruchomość wspólną ustawodawca przeciwstawia odrębnej własności lokali. Oznaczałoby to, że tworzy w ten sposób czwarty rodzaj nieruchomości – obok nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych – nieruchomość wspólną⁶³. Nieruchomości wspólnej nie sposób bowiem zakwalifikować bez reszty do któregośkolwiek z istniejących rodzajów nieruchomości. Można by powiedzieć, że nieruchomość wspólna, obejmując elementy konstrukcyjne wskazanych wyżej trzech rodzajów nieruchomości, stanowi w istocie odrębny rodzaj nieruchomości.

Owa nieruchomość wspólna podlega daleko idącym ograniczeniom w sferze szeroko rozumianego obrotu. Własność jej nie może być przeniesiona na inną osobę ani obciążona⁶⁴. Ustawodawca wykluczył możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l.) oraz jej podział, poza częściowym podziałem gruntu, określonym w art. 5 u.w.l. (zob. pkt 6).

Szczególna sytuacja powstaje wówczas, gdy odrębna własność lokali została ustanowiona w budynku stanowiącym własność wieczystego użyt-

⁶¹ E. Gniewek, *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1995, nr 2, s. 171-173.

⁶² Tamże, s. 176; zob. też Z. Radwański, *Funkcja...*, s. 90.

⁶³ Tak już sugerował E. Gniewek, *Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim*, Wrocław 1986, s. 114.

⁶⁴ J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 36; zob. także J. Ignatowicz, *Glosa do uchwały SN z 28 października 1993*, *OSP* 1994, nr 7-8, s. 137.

kownika. W takim wypadku powstaje „piętrowa” konstrukcja składająca się z praw ze sobą powiązanych. Przy wieczystym użytkowaniu prawem głównym jest prawo wieczystego użytkowania, zaś prawem podrzędnym (związanym) jest prawo własności budynków i urządzeń (art. 235 § 2 k.c.).

Niejednoznacznie natomiast rysuje się problem relacji prawa wieczystego użytkowania i odrębnej własności lokalu. Zdaniem większości doktryny, stosunek obu praw do siebie należy ocenić ściśle według treści art. 235 § 2 k.c. i przyznać pierwszeństwo prawu wieczystego użytkowania jako prawu głównemu⁶⁵. W takiej sytuacji wygaśnięcie użytkowania wieczystego, którego skutkiem jest wygaśnięcie odrębnej własności budynku, spowoduje wygaśnięcie odrębnej własności lokali (art. 241 k.c.). Takie rozwiązanie budzi jednak wątpliwości, gdyż po pierwsze, stoi w sprzeczności z konstrukcją wyrażoną w przepisie art. 3 ust. 1 u.w.l., z którego wynika, że prawo do budynku i gruntu jest związane z własnością lokalu, po drugie, czyni z prawa własności lokalu, objętego całkowitą ochroną, niejako prawo własności czasowej, oraz po trzecie, prowadzi do sytuacji, w której prawo słabsze (użytkowanie wieczyste) decyduje o losach prawa silniejszego (własność)⁶⁶.

Istnieje również pogląd, że między art. 3 ust. 1 u.w.l. oraz art. 235 § 2 k.c. zachodzi pozorna niezgodność, gdyż art. 3 ust. 1 u.w.l. jest przepisem szczególnym. Wobec powyższego, za prawo główne należy uznać odrębną własność lokalu, zaś za prawa łącznie z nią związane udział w nieruchomości wspólnej i udział w użytkowaniu wieczystym gruntu. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego, pozostającego w stosunku do wspólnej nieruchomości w charakterze prawa głównego, spowoduje ustanie współwłasności tzw. nieruchomości wspólnej i utratę w niej udziałów przez właściciela. Spowoduje to powrót do sytuacji prawnorzeczowej objętej działaniem zasady *superficies solo cedit*⁶⁷.

⁶⁵ Tak J. Ignatowicz, *Kodeks...*, s. 353.

⁶⁶ Tak M. Bednarek, *Odrębna własność lokali – zagadnienia sporne*, Studia Prawnicze 1991, nr 1, s. 146.

⁶⁷ Tak M. Nazar, *Własność lokali...*, s. 37-38 oraz Z.K. Nowakowski, [w:] *System...*, s. 455; zob. też M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44-55³ Kodeksu Cywilnego*, Kraków 1997, s. 123-124.

4.3. Przedmiotem podziału prawnego może być wreszcie sama *nieruchomość lokalowa*.

Jeszcze przed wejściem w życie u.w.l. w orzeczeniu z dnia 21 października 1983 r.⁶⁸ Sąd Najwyższy stwierdził, że podział nieruchomości lokalowej na dalsze stanowiące odrębną własność lokale jest dopuszczalny i możliwy tylko przy dopełnieniu ustawowych przesłanek warunkujących ustanowienie odrębnej własności lokali.

Podział nieruchomości lokalowej jest możliwy zarówno w celu zniesienia współwłasności lokalu – wówczas podział fizyczny lokalu polegać będzie na utworzeniu odrębnych przedmiotów własności w postaci samodzielnych lokali i przyznaniu ich na wyłączną własność dotychczasowym współwłaścicielom⁶⁹ – jak również w celu utworzenia dwóch odrębnych lokali dla dotychczasowego właściciela w drodze jednostronnej czynności prawnej. Warunkiem koniecznym jest, aby lokal powstały w wyniku takiego podziału był lokalem samodzielnym w rozumieniu art. 2 u.w.l.

Podział lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność jest dopuszczalny tylko wtedy, gdy tym sposobem dochodzi do wyodrębnienia z dotychczasowego lokalu następnych mieszkań odpowiadających przesłankom samodzielności oraz ustawowym warunkom powstania odrębnej własności lokalu⁷⁰. W takim przypadku będzie potrzebne również uzyskanie zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 ust. 3 u.w.l.

Zgodnie z art. 22 ust. 4 u.w.l., podział lokalu wymaga zgody właścicieli wyrażonej w uchwale, a w razie odmowy – zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia tego przez sąd. Przebudowa wewnętrzna (tzn. zlokalizowana wewnątrz nieruchomości lokalowej, np. polegająca na podziale nieruchomości lokalowej) jest dokonywana w sferze przysługującego właścicielowi prawa i nie wymaga takiej zgody, natomiast przebudowa zewnętrzna obejmująca nieruchomość wspólną (np. polegająca na powiększeniu lokalu kosztem wspólnego korytarza) nie może być podjęta bez zgody pozostałych właścicieli, gdyż prowadziłoby to do naruszenia cudzego prawa własności⁷¹.

⁶⁸ IV CR 346/83, OSN 1984, nr 5, poz. 84.

⁶⁹ M. N a z a r, *Własność...*, s. 141.

⁷⁰ Uchwała SN z dnia 15 marca 1989 r. III CZP 14/89, OSNCP 1990, nr 2, poz. 27.

⁷¹ A. G o l a, [w:] A. G o l a, J. S u c h e c k i, *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 1999, s. 231-232.

Jeżeli zasady wyodrębniania własności poszczególnych lokali nie stoją temu na przeszkodzie, dopuszczalne jest, aby na podstawie umowy pomiędzy właścicielami wyodrębnionych lokali w tym samym budynku następowały zmiany w składzie tych lokali przez odłączenie części jednego i przyłączenie ich do drugiego lokalu mieszkalnego⁷². Na takiej zasadzie za dopuszczalne należałoby uznać odłączenie z lokalu jednego z pokoi i przyłączenie go do drugiego.

Nie jest również wykluczona rozbudowa zewnętrzna lokalu kosztem nieruchomości wspólnej (np. części wspólnego korytarza) i – jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3 kwietnia 1986 r.⁷³ – nie sprzeciwia się temu przepis, według którego nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność⁷⁴. Jeżeli przebudowa lub nadbudowa spowodowała zmianę stosunku powierzchni użytkowej lokali do powierzchni użytkowej budynku, to powinna być dokonana zmiana wysokości udziałów (art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.).

Podział nieruchomości lokalowej wymaga zachowania formy aktu notarialnego oraz dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej. Do podziału nieruchomości lokalowej nie mają zastosowania przepisy o podziale nieruchomości gruntowych, a w szczególności art. 93 u.g.n. wymagający decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości⁷⁵. W przypadku dokonywania przebudowy lub rozbudowy nieruchomości lokalowej wymagane będzie jednak uzyskanie pozwolenia na przebudowę lub rozbudowę od właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej⁷⁶.

5. „Złożona nieruchomość lokalowa” podlega ogólnym zasadom **podziału** odnoszącym się do nieruchomości lokalowych. Stopniowo, w miarę wyodrębniania kolejnych nieruchomości lokalowych ze „złożonej nieruchomości lokalowej”, nieruchomość ta podlega kolejnym podziałom, aż do wyodrębnienia ostatniego lokalu.

⁷² Orzeczenie SN z dnia 10 kwietnia 1989 r. III CRN 66/89, OSN 1991, nr 1, poz. 14.

⁷³ III CZP 5/86, OSNCP 1987, nr 2-3, poz. 29.

⁷⁴ Zob. też Z. Bidziński, *Status prawny...*, s. 45.

⁷⁵ G. Bieniek, Z. Marmaj, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 1995, s. 65-66.

⁷⁶ Zob. B. Bodziony, R. Dziwiński, P. Gnładzik, *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 1998, s. 86; odnośnie do kompetencji organów administracji architektoniczno-budowlanej zob. przypis 29.

Problem prawnego podziału „złożonej nieruchomości lokalowej” jest bardziej skomplikowany, gdy chodzi o sprzedaż nieruchomości znajdujących się w zasobach gminy i Skarbu Państwa, a lokale w nich znajdujące się są przedmiotem najmu (dzierżawy)⁷⁷. W sytuacji, gdy gmina zdecyduje się na wyodrębnianie i sprzedaż nieruchomości lokalowych, najemcom lub dzierżawcom przysługuje wyłączne prawo nabycia ich własności bez przetargu, za cenę oszacowaną przez biegłego. Problem pojawi się w sytuacji, gdy gmina rozpocznie już proces wyodrębniania lokali i będzie chciała sprzedać pozostałą część budynku w trybie przetargu osobie trzeciej. Czy może to uczynić, pomimo że powstała już nieruchomość wspólna, a „pozostała część budynku” stanowią lokale jeszcze nie wyodrębnione? W doktrynie zaprezentowano stanowisko, że w momencie, gdy gmina zdecyduje się na wyodrębnianie lokali mieszkalnych, jest skazana na tę drogę i musi tę procedurę kontynuować aż do sprzedaży ostatniego lokalu. Pozostała po wyodrębnieniu chociażby jednego lokalu część budynku stanowi wielość samodzielnych lokali przysługujących gminie i przedmiotem obrotu mogą być tylko te poszczególne lokale. Nie ma więc prawnej możliwości sprzedaży drogą przetargu pozostałej części budynku, traktowanej jedynie jako część składowa udziału we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) nieruchomości zabudowanej⁷⁸.

⁷⁷ Po rządzie obowiązywania art. 21 ust. 7 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 lutego 1995 r. III CZP 161/94, OSNC 1995, nr 5, poz. 71 stwierdził, że określone w art. 21 pkt 7 tej ustawy pierwszeństwo nabycia lokalu zajmowanego przez osoby tamże wymienione nie przysługuje w razie sprzedaży gruntu wraz z budynkiem, w którym znajduje się ten lokal lub w razie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży tego budynku. Z uwagi na to, że art. 21 ust. 7 u.g.g.w. stanowił, że „sprzedaż lokalu” zajmowanego przez najemcę lub dzierżawcę może nastąpić tylko na rzecz tego najemcy lub dzierżawcy (...), natomiast obecnie w art. 34 ust. 1 u.g.n. mowa jest o „zbywaniu nieruchomości”, nie sposób nadal stosować treści powołanej uchwały, gdyż takie działanie mogłoby być traktowane jako omińnięcie prawa prowadzące do tego, iż pierwszeństwo najemcy stałoby się bezprzedmiotowe – tak B. Bi e n i e k, S. R u d n i c k i, [w:] *Prawo...*, wyd. 3, s. 539.

⁷⁸ Tak A. C i s e k, *Zbywanie przez gminy części budynków*, Rejent 1997, nr 10, s. 53-54; na ten temat zob. też A. W a s i l e w s k a, W. T r u s z c z y Ń s k i, *Zbywanie nieruchomości samorządowych i Skarbu Państwa*, Zielona Góra 1999; M. N a z a r, *Sprzedaż lokali z gminnego zasobu nieruchomości*, Rejent 1998, nr 12, s. 122 oraz E. D r o z d, *Sprzedaż lokali stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy*, Rejent 1991, nr 4, s. 7.

Przyjęcie koncepcji, że w wypadku wyodrębniania własności lokali nieruchomości rozpada się na poszczególne lokale, nieruchomości wspólną i „złożoną nieruchomości lokalową” pozwala jednak odpowiedzieć na to pytanie pozytywnie. Przedmiotem rozporządzeń może być bowiem zarówno cała „nieruchomość złożona”, jak i poszczególne jej części w postaci lokali samodzielnych⁷⁹. Przy takim założeniu nie ma przeszkód do zbycia pozostałej części budynku w trybie przetargowym, gdyż nie dochodzi do naruszenia normy określonej w art. 34 ust. 1 u.g.n.⁸⁰

6. Przy omawianiu podziału nieruchomości lokalowej pojawił się również problem **podziału nieruchomości wspólnej**. Generalnie podział taki jest niedopuszczalny. Zakaz zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej w czasie trwania odrębnej własności lokali nie dotyczy jednak sytuacji, gdy powierzchnia gruntu zabudowanego budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia niezbędna do korzystania z niego. Wprawdzie współwłasność rozciąga się na całą nieruchomości gruntową, jednak przymusowy charakter ma tylko prawo współwłasności co do tej części gruntu, która jest niezbędna dla prawidłowego korzystania z nieruchomości lokalowych. Chodzi tu o grunt pod budynkiem i wokół niego. W takim przypadku współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości (art. 5 u.w.l.), gdyż powyższy zakaz nie wyłącza możliwości wydzielenia z nieruchomości wspólnej odrębnej działki gruntu nie związanej z korzystaniem z domu i zniesienia współwłasności tak wydzielonej działki⁸¹. Podział ma na celu oddzielenie od koniecznie wspólnej nieruchomości gruntowej „reszty” nieruchomości. Do podziału tego ma zastosowanie art. 93 i nast. u.g.n.. W wyniku podziału powstają dwie nieruchomości objęte współwłasnością właścicieli lokali, z tym że tylko co

⁷⁹ Tak M. N a z a r, *Sposoby...*, s. 141.

⁸⁰ Odmienny pogląd prezentuje A. C i s e k, według którego powstała po wyodrębnieniu część budynku stanowi wielość samodzielnych lokali, które nie mogą być jako całość przedmiotem obrotu – *Zbywanie...*, s. 53.

⁸¹ Zob. J. I g n a t o w i c z, *Komentarz...*, s. 34, 41; E. G n i e w e k, *Nieruchomość wspólna...*, s. 172; pogląd o dopuszczalności podziału „nadwyżki” gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej prezentowała doktryna jeszcze pod rządami przepisów k.c., zob. orzeczenie SN z dnia 10 marca 1971 r., OSN 1970, poz. 190.

do gruntu zabudowanego wspólne prawo ma charakter współwłasności przymusowej⁸².

Ustawa nie zezwala natomiast na jakikolwiek podział pozostałej części nieruchomości wspólnej: wspólnych części budynku i wspólnych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali. Nie dotyczy to już wyżej wspomnianej sytuacji, w której następuje rozbudowa zewnętrzna lokalu kosztem nieruchomości wspólnej (np. kosztem części korytarza, klatki schodowej czy strychu) czy też przez nadbudowę ostatniej kondygnacji nad budynkiem (zob. uwagi w pkt 4.3.). Taka przebudowa lub nadbudowa powoduje zmianę stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku, dlatego musi być dokonana zmiana wysokości udziałów (art. 22 ust. 3 pkt 5).

Przy omawianiu zakazu podziału nieruchomości wspólnej może nasuwać się pytanie, czy w takiej sytuacji, gdy istnieje już nieruchomość wspólna, można podzielić budynek płaszczyzną pionową na dwie nieruchomości wspólne w celu kreowania dwóch nieruchomości wspólnych i dwóch odrębnych wspólnot mieszkaniowych? Moim zdaniem, można. W wypadku takiego podziału nie następuje obejście przepisów o zakazie zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, gdyż współwłasność ta nadal istnieje i zgodnie z ustawą obejmuje wszystkie niezbędne jej elementy: wspólny grunt, wspólne części budynku i wspólne urządzenia. Zakaz zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej podyktowany jest względami konstrukcyjnymi (odrębna własność lokalu nie może istnieć w próżni). Podział zaś budynku i gruntu (czyli tzw. nieruchomości wspólnej) na dwie części z zachowaniem powiązania prawnego odrębnej własności lokali z nieruchomością wspólną (tyle że podzielony) nie sprzeciwia się *ratio legis* art. 3 ust. 1 u.w.l. Oczywiście podział taki będzie możliwy tylko wtedy, gdy zostaną spełnione wszystkie warunki dopuszczalności takiego podziału budynku, tzn. musi istnieć (lub być wykonana) ściana dzieląca budynek na dwa odrębne budynki; w wyniku podziału powstaną dwa odrębne budynki oraz podział budynku nastąpi razem z gruntem, na którym budynek stoi⁸³.

⁸² M. Bednarek, *Mienie*, s. 120.

⁸³ Por. M. N a z a r, *Obrót nieruchomościami lokalowymi (wybrane zagadnienia)*, [w:] *II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, Poznań-Kluczbork 1999, s. 195 i nast.

7. Omawiając zagadnienie podziału fizycznego nieruchomości, należy pamiętać również o tym, że w razie takiego podziału hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość, obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział jako tzw. hipoteka łączna⁸⁴ (art. 76 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – dalej: u.k.w.h.). Sąd Najwyższy wypowiedział się w tej kwestii w orzeczeniu z dnia 1 grudnia 1969 r.⁸⁵, stanowiąc, iż w razie zniesienia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości, hipoteka obciążająca dotychczas udział współwłaściciela ciąży nadal na utworzonych w wyniku podziału nieruchomościach w takiej części, w jakiej była obciążona nieruchomość podzielona. Inne uregulowanie odpowiedzialności nieruchomości obciążonej hipoteką możliwe jest tylko za zgodą wierzyciela hipotecznego⁸⁶.

Ostatnio Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 listopada 1997 r.⁸⁷ zmodyfikował swoje poprzednie stanowisko, twierdząc, że obciążenie hipoteką łączną wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku zniesienia współwłasności przez jej podział w naturze może nastąpić w świetle art. 76 ust. 1 u.k.w.h. tylko wtedy, gdy hipoteka obciążała nieruchomość jako całość, a nie tylko ułamkową część nieruchomości stanowiącą udział współwłaściciela⁸⁸. Przy konstruowaniu powyższej tezy SN wziął po uwagę, że art. 65 u.k.w.h. indywidualizuje przedmioty hipotek, wymieniając kolejno: hipotekę na nieruchomości, na ułamkowej części nieruchomości, na użytkowaniu wieczystym itd. Zdaniem SN hipoteka ustanowiona na udziale obciąża sam abstrakcyjny udział, bez względu na postać nieruchomości w chwili ustanowienia hipoteki, dlatego art. 76 ust. 1 u.k.w.h. nie może tu mieć zastosowania⁸⁹.

⁸⁴ Na ten temat zob. J. Wasilkowski, *Hipoteka łączna*, Demokratyczny Przegląd Prawniczy 1947, nr 9 i 10.

⁸⁵ III CZP 51/69, OSN 1969, poz. 59.

⁸⁶ E. Breyer, *Glosa do orzeczenia z dnia 1 grudnia 1969 r.*, OSPiKA 1971, nr 6, s. 322.

⁸⁷ I CKN 291/97, Wokanda 1998, nr 3, s. 6.

⁸⁸ Zob. krytyczną głosę S. Rudnickiego, *Przegląd Sądowy* 1998, nr 7-8, s. 19 i nast.

⁸⁹ Zob. G. Filcek, *Zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej podział a hipoteka ustanawiana na ułamkowej części nieruchomości*, *Przegląd Sądowy* 1999, nr 4, s. 22 i nast.

Projekt ustawy o własności lokali w art. 38 przewidywał uzupełnienie art. 76 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece o ustęp 3 w brzmieniu: „Jeżeli jednak podział nieruchomości polega na ustanowieniu odrębnej własności lokalu, hipoteka łączna nie powstaje. Hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość ulega wówczas podziałowi na każdą z nieruchomości powstałych w wyniku wyodrębnienia własności poszczególnych lokali w stosunku, w jakim powierzchnia użytkowa lokalu pozostaje do powierzchni użytkowej budynku”. Ustawa powyższej regulacji nie przyjęła. Oznacza to, że hipoteka obciążająca nieruchomość, z której wyodrębnione zostały nieruchomości lokalowe, utrzyma się *ex lege* jako łączna na wszystkich nieruchomościach powstałych w następstwie ustanowienia odrębnej własności lokali, tzn. na nieruchomości lokalowej, na istniejącej ewentualnie „złożonej” nieruchomości lokalowej obejmującej nie wyodrębnione jeszcze lokale oraz na nieruchomości wspólnej⁹⁰.

Hipoteka łączna powstanie również w razie podziału linią pionową budynku obciążonego hipoteką. Zgodnie z ogólną regułą, hipoteka ta będzie ciążyć na nowo powstałych budynkach w takiej części, w jakiej była obciążona nieruchomość „wyjściowa”.

⁹⁰ M. N a z a r, *Własność...*, s. 39.