

Glosa
do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2000 r.
I CKN 869/00¹

Niedopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze orzeczenia sądu, wydanego na podstawie art. 231 § 1 k.c.

Glosowanym wyrokiem Sąd Najwyższy oddalił kasację od wyroku Sądu Apelacyjnego, oddalającego powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i o zapłatę, w którym powód domagał się ustanowienia przez gminę odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia tej własności na powoda razem z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku oraz udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu, na którym został wzniesiony budynek. Powód żądał także zapłaty kwoty pieniężnej stanowiącej równowartość innego lokalu mieszkalnego, usytuowanego w tym samym budynku, ewentualnie zasądzenia na jego rzecz kwoty pieniężnej stanowiącej równowartość obu lokali.

Stan faktyczny sprawy przedstawia się następująco: powód – osoba fizyczna – finansował budowę lokalu mieszkalnego we wznoszonym przez osobę trzecią budynku mieszkalnym. Budowę drugiego lokalu finansowali jego rodzice. Osoba wznosząca budynek mieszkalny w latach 1948-1949 w Warszawie posiadała promesę przyznania własności czasowej tej nieruchomości, dysponowała też projektem i pozwoleniem budowlanym. Warunkiem przyznania własności czasowej według dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy było wzniesienie na nieruchomości budynku mieszkalnego. Budynek został wzniesiony i zasiedlony. Mimo to wówczas odmówiono przyznania prawa własności czasowej, a w księdze wieczystej jako właściciel został wpisany Skarb Państwa. Powód po ukończeniu budowy wystąpił do władz admini-

¹ OSNC 2001, nr 1, poz. 15.

stracyjnych o przydzielenie mu lokalu, którego budowę finansowali jego rodzice pod tytułem najmu i uzyskał w tym względzie pozytywną decyzję. Przydział lokalu, w którego budowie uczestniczył powód, uzyskała jego siostra. Po kilkunastu latach wyjechała jednak za granicę na pobyt stały i w związku z tym zajmowany przez nią lokal przydzielono osobie trzeciej.

Powód jako podstawę roszczeń zgłoszonych w pozwie wskazał art. 231 § 1 k.c., żądając ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia na niego prawa własności. Sądy: okręgowy i apelacyjny oddaliły jednak powództwo, uznając, że powód nie spełnia przesłanek do żądania przeniesienia prawa własności zawartych w tym przepisie.

Artykuł 231 § 1 k.c. przewiduje w przypadku budowy na cudzym gruncie możliwość przeniesienia własności gruntu, na którym budynek został postawiony na posiadacza gruntu, który wznosił budynek. Przepis ten przewiduje następujące przesłanki dla powstania roszczenia posiadacza:

- 1) posiadacz musi być posiadaczem samoistnym,
- 2) po jego stronie musi występować dobra wiara,
- 3) musi zostać wzniesiony budynek lub inne urządzenie,
- 4) wartość budynku lub urządzenia musi znacznie przekraczać wartość zajętej na ten cel działki².

Na podstawie faktów przytoczonych w postępowaniu dowodowym sądy obu instancji przyjęły, że posiadaczem samoistnym gruntu w trakcie wzniesienia budynku była osoba trzecia, legitymująca się promesą uzyskania własności czasowej i na której nazwisko zostało wystawione pozwolenie budowlane. Przyjęto też, że powód i jego rodzice zawarli z posiadaczem samoistnym często spotykaną w tym czasie umowę o finansowanie budowy lokalu w zamian za dopuszczenie do korzystania z nowo powstałych lokali. Stąd roszczenia powoda nie mają charakteru roszczeń samoistnego posiadacza w dobrej wierze z art. 231 § 1 k.c. Z tego względu powództwo zostało oddalone.

W tym przypadku sąd apelacyjny stwierdził, że roszczenia powoda można zakwalifikować podobnie jak roszczenia najemcy z art. 677 k.c. Artykuł ten przewiduje dla najemcy rzeczy roszczenie przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów poniesionych na rzecz będącą przedmiotem najmu. Ze

² A. Kubas, *Budowa na cudzym gruncie*, Warszawa 1972, s. 17 i nast.; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000, s. 171.

względu jednak na to, że art. 677 k.c. przewiduje roczny termin na dochodzenie tego roszczenia, uległo ono przedawnieniu w części dotyczącej lokalu mieszkalnego, w którego budowie uczestniczył powód. W stosunku do lokalu, w którego budowie uczestniczyli rodzice powoda, rozpoznawanie sprawy byłoby przedwczesne ze względu na to, że lokal w dalszym ciągu znajduje się we władaniu powoda.

Sąd Najwyższy oddalił kasację powoda, formułując powyższą tezę. Rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego należy uznać za trafne, ale wyrażony pogląd ma szersze zastosowanie dla oceny źródeł prawa, na podstawie których może dojść do ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Sąd Najwyższy słusznie zauważył, że sądy rozpoznające sprawę w obu instancjach, koncentrując się na spełnieniu przesłanek z art. 231 § 1 k.c., w ogóle nie zajmowały się rozpoznaniem kwestii dopuszczalności ustanowienia w drodze powództwa z tego przepisu odrębnej własności lokalu.

Podstawowym problemem, który wylania się na tle tej sprawy, jest zagadnienie, czy odrębną własność lokalu można ustanowić na podstawie art. 231 § 1 k.c., który to przepis *expressis verbis* nie odnosi się wprost do możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu. Ewentualna pozytywna odpowiedź wymagałaby udowodnienia, iż w trybie art. 231 § 1 k.c. można byłoby ustanowić odrębną własność lokalu zarówno w drodze umowy, jak i w drodze orzeczenia sądowego³. Przedstawione na tym tle uwagi będą przedmiotem rozważań w dalszej części glosy.

Na samym początku należy ustalić, jakie przepisy prawne będą miały zastosowanie w danym przypadku. W momencie powstania prawa powoda do lokalu obowiązywało rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848), które regulowało ustanawianie odrębnej własności lokali. Zostało ono uchylone przez art. V ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.). Następnie, do wejścia w życie obecnie obowiązującej ustawy o własności lokali, kwestia ta była regulowana przez art. 135-138 k.c. i ustawę z dnia

³ Na możliwość powstania roszczenia z art. 231 § 1 k.c. i jego realizacji również w drodze umowy zob. zwłaszcza S. W ó j c i k, *Realizacja roszczeń z art. 231 kodeksu cywilnego w drodze umowy*, [w:] *Problematyka obrotu nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 269 i nast.; S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga 2. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2000, s. 346.

10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz.U. Nr 14, poz. 84). Sąd Najwyższy słusznie przyjął, że w związku z art. XLVIII przepisów wprowadzających kodeks cywilny do oceny roszczeń powoda należy stosować prawo aktualnie obowiązujące.

Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.), która jest obecnie w tej mierze podstawowym aktem prawnym, przewiduje w art. 7 ust. 1, że ustanowić odrębną własność lokalu można jedynie w drodze:

- 1) umowy,
- 2) jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości oraz
- 3) orzeczenia sądowego znoszącego współwłasność.

Wyliczenie zawarte w ustawie jest wyliczeniem zamkniętym i – jak się powszechnie przyjmuje – odrębną własność lokalu w inny sposób można ustanowić jedynie na mocy przepisów szczególnych, przewidujących kreowanie takiej własności. Słusznie więc Sąd Najwyższy zauważył, że nawet gdyby powód spełnił przesłanki z art. 231 § 1 k.c., nie można by było uwzględnić jego roszczenia. W doktrynie jeszcze przed uchwaleniem ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. podnoszono, że ustanowienie tego prawa może nastąpić jedynie przez zastosowanie jednego z powyższych sposobów⁴.

Umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawierają albo współwłaściciele nieruchomości, w której następuje wyodrębnienie lokali, albo właściciel nieruchomości z nabywcą lokalu. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Warunkiem powstania odrębnej własności lokalu jest wpis do księgi wieczystej, ma on więc w tym przypadku charakter konstytutywny.

W charakterystyczny sposób unormowane jest ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze umowy, w myśl art. 9 ustawy o własności lokali. Artykuł ten przewiduje możliwość zawarcia umowy przedwstępnej pomiędzy właścicielem nieruchomości a przyszłymi nabywcami odrębnej własności lokali. Właściciel zobowiązuje się do wybudowania na nieruchomości budynku i ustanowienia odrębnej własności lokali oraz do przeniesienia

⁴ Z.K. Nowakowski, *Domy jednorodzinne i lokale stanowiące odrębne nieruchomości*, [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. II, pod red. J. Ignatowicza, Wrocław 1977, s. 462.

prawa własności na nabywców. Umowa ta, gdy jest zawarta w formie aktu notarialnego, umożliwia, w przypadku gdy właściciel nieruchomości uchyła się od jej wykonania, dochodzenie przez nabywcę swojego prawa na drodze sądowej i prawomocne orzeczenie sądu może zastąpić oświadczenie właściciela o ustanowieniu odrębnej własności lokali i przeniesieniu prawa własności na nabywców. Do powstania odrębnej własności lokali w tej drodze potrzebny jest też wpis prawa własności do księgi wieczystej⁵.

W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w drodze umowy. Oświadczenie właściciela nieruchomości powinno być więc złożone w formie aktu notarialnego, a także niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

Kolejnym sposobem ustanowienia odrębnej własności lokalu jest orzeczenie sądowe znoszące współwłasność nieruchomości. Może ono zapaść w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości, w postępowaniu o podział spadku i o podział majątku wspólnego małżonków. W postępowaniu tym stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w drodze umowy, w szczególności niezbędny jest tu też wpis do księgi wieczystej⁶.

W doktrynie zwraca się uwagę na problem przeniesienia prawa własności wyodrębnionego lokalu przed dokonaniem wpisu do księgi wieczystej, co część przedstawicieli nauki prawa uważa za dopuszczalne⁷.

Godzi się podkreślić, iż odrębna własność lokalu może być ustanowiona na gruncie innych przepisów (ustaw). Po wejściu w życie ustawy o własności lokali konstrukcję tę przewidują w szczególności następujące ustawy:

1) ustawa – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 z późn. zm.),

⁵ E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego*, t. I, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2000, s. 517 i nast.

⁶ J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 13.

⁷ A. Oleszko, *Oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu dla siebie odrębnej własności lokalu oraz sprzedaż tegoż lokalu jako ekspektatywy*, Rejent 1996, nr 10, s. 21 i nast.; M. N a z a r, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 126.

2) ustawa o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe z dnia 12 października 1994 r. (Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm.),

3) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2001 Nr 4, poz. 27).

Przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze przewidują możliwość ustanowienia przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu na rzecz swoich członków w domach budowanych w tym celu przez spółdzielnię. Mogą to być zarówno domy jednorodzinne, jak i budynki wielomieszkaniowe. Do czasu przeniesienia przez spółdzielnię prawa własności na nabywców tego prawa przysługuje im swoiste prawo o charakterze przejściowym, zwane prawem do domu jednorodzinnego, lub – jeżeli idzie o budynki wielomieszkaniowe – prawem do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej.

W praktyce powstał problem, czy spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić odrębną własność lokalu w trybie ustawy o własności lokali w budynku przejętym na podstawie umowy o nieodpłatne przekazanie nieruchomości zabudowanej, zawartej zgodnie z ustawą z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe z pominięciem w tym zakresie prawa spółdzielczego, w przypadku gdy przed przekazaniem budynku część lokali została wyodrębniona, a ich własność została przeniesiona na dotychczasowych najemców.

Uchylony art. 204 § 2 pkt 2 prawa spółdzielczego przewidywał, że spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić odrębną własność lokalu w budynku przez nią wybudowanym. Niektórzy przedstawiciele nauki prawa stali na stanowisku, że nie ma innej możliwości ustanowienia przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu⁸. Przyjęcie tego poglądu oznaczałoby, że spółdzielnia mieszkaniowa w powyższej sytuacji nie może ustanowić odrębnej własności lokalu. Ale też zgodnie z tym poglądem nie można by było w budynku, w którym część lokali została wyodrębniona i sprzedana ustanawiać własnościowego i lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokali, gdyż możliwości istnienia w jednym budynku tych praw przepisy prawa

⁸ Tak zwłaszcza A. Mączyński, [w:] A. Mączyński, A. Proksa, *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*, Kraków 1994, s. 129; tenże, *Powstanie odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 93 i nast.

spółdzielczego nie dopuszczają⁹. Ponieważ sytuacja taka byłaby sprzeczna, z celem ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, orzecznictwo i doktryna stoją na stanowisku dopuszczalności ustanowienia przez spółdzielnię odrębnej własności lokali na rzecz dotychczasowych najemców w przekazanym budynku¹⁰.

Należy zaznaczyć, że cytowana niżej ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych uchyliła art. 204 prawa spółdzielczego, co niewątpliwie przyczyni się większej spójności poglądów na temat możliwości ustanawiania w budynkach będących własnością spółdzielni odrębnej własności lokalu.

Także art. 231 ustawy – Prawo spółdzielcze przewiduje, że z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielni mieszkaniowej, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego z mocy samego prawa, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa. Prawo to powstaje *ex lege*, a wpis do księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny.

Warto zwrócić uwagę na fakt, że prawo odrębnej własności lokalu może też być obecnie ustanawiane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Artykuł 18 ust. 1 tej ustawy stanowi, że z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ponadto, w myśl art. 12 ustawy, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

W myśl tej ustawy, od dnia jej wejścia w życie spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i użytkowych jako ograniczonych praw rzeczowych (art. 38 ustawy). Na

⁹ Zob. S. D m o w s k i, *Umowa sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, pod red. S. Rudnickiego, Warszawa 1999, s. 873.

¹⁰ A. O l e s z k o, *Sytuacja prawna lokali mieszkalnych w zakładowych budynkach przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe w trybie ustawy z dnia 12 października 1994 r. w praktyce notarialnej oraz wieczystoksięgowej*, Rejent 2000, nr 3, s. 13 i nast.; t e n ż e, *Glosa do postanowienia Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 8 lutego 2000 r. II CZ 57/00*, Rejent 2000, nr 4, s. 230 i nast.

pisemne żądanie członków spółdzielni, którzy takie prawa posiadają, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nimi umowę przeniesienia własności lokalu (art. 39 ust. 1 ustawy).

Tak więc rozstrzygnięcie, czy powód spełnił przesłanki z art. 231 § 1 k.c. przez sądy obu instancji było bezprzedmiotowe, ponieważ sąd na podstawie powyższego przepisu nie może ustanowić odrębnej własności lokalu. Należy bowiem pamiętać o tym, że przepisy prawa rzeczowego mają w przeważającej mierze charakter bezwzględnie obowiązujący. W związku z tym, jeżeli ustawa wyraźnie nie dopuszcza możliwości powstania w określony sposób prawa rzeczowego, to powołanie go w innej drodze jest niedopuszczalne. Należy pamiętać o tym, że na gruncie prawa rzeczowego, odmiennie niż na gruncie prawa zobowiązań, panuje zasada ograniczonej swobody umów, która nie pozwala na powoływanie praw rzeczowych w sposób dowolny, ale jedynie w sposób przewidziany w kodeksie cywilnym i ustawach szczególnych.

Drugi problem prawny, który pośrednio rozstrzyga niniejsze orzeczenie Sądu Najwyższego, dotyczy sposobu postępowania w przypadku, gdyby współposiadacz, który wybudował budynek wielomieszkańcowy na cudzym gruncie, uzgodnił z właścicielem gruntu, aby ten w drodze umowy zawartej na podstawie art. 231 § 1 k.c. ustanowił odrębną własność lokalu i przeniósł na niego prawo własności. Notariusz, zgodnie z art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 22, poz. 91 z późn. zm.), powinien odmówić sporządzenia takiej umowy, jako sprzecznej z art. 231 § 1 k.c.

Gdyby jednak zawarto taką umowę, należy stwierdzić, że byłaby ona na podstawie art. 58 § 1 k.c. nieważna jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Z tego względu sąd wieczystoksięgowy powinien odmówić wpisu prawa odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej, a tym samym nie zostałyby dopełnione drugi – obok umowy – konieczny warunek do powstania tego prawa.

Inaczej ta kwestia wyglądałaby, gdyby wbrew przepisowi art. 231 § 1 k.c. sąd ustanowił odrębną własność lokalu prawomocnym orzeczeniem. Tutaj dochodzi do problemu zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego. Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., obowiązującym od dnia 23 września 2001 r., sąd bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych doń dokumentów

oraz treść księgi wieczystej. Artykuł ten wyznacza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Zgodnie z przeważającym poglądem, wyrażonym w orzecznictwie, a także w doktrynie¹¹, sąd nie może badać merytorycznej zasadności prawomocnego orzeczenia sądowego, będącego podstawą wpisu do księgi wieczystej¹². Oznaczałoby to, iż w takim razie sąd obowiązany jest założyć księgę wieczystą i dokonać wpisu odrębnej własności lokalu na podstawie prawomocnego postanowienia sądu ustanawiającego taką własność, mimo jego wadliwości i sprzeczności z art. 231 § 1 k.c. Orzeczenie takie wiąże bowiem sąd wieczystoksięgowy.

Trzeba jednak zauważyć, że zagadnienie „merytorycznej kontroli” prawomocnych orzeczeń sądowych jako podstawy wpisu do księgi wieczystej nie jest w piśmiennictwie jednoznaczne¹³. Można bowiem rozważać, czy takie wadliwe postanowienie może stanowić podstawę do założenia księgi wieczystej i wpisu odrębnej własności lokalu, jeżeli z punktu widzenia formalnego nie można ustanowić takiego prawa na podstawie art. 231 § 1 k.c. Nie jest to bowiem kwestia „merytorycznej kontroli” prawomocnych orzeczeń sądowych jako podstaw wpisu do ksiąg wieczystych, tylko odmowa założenia księgi wieczystej dla odrębnej własności lokalu, wiążąca się z tym, że ustanowienie takiej własności w trybie art. 231 § 1 k.c. w ogóle nie jest możliwe.

Konrad Łaskiewicz

¹¹ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2001, s. 203 i nast.

¹² Orzeczenie SN z dnia 4 lipca 1986 r. III CZP 35/86, OSNCP 1987, poz. 90.

¹³ A. Oleszko, *Wyrok sądowy jako podstawa wpisu do księgi wieczystej*, PS 1993, nr 5, s. 57 i nast.; tenże, *Zakres kognicji sądów w postępowaniu wieczystoksięgowym na tle art. 46 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, [w:] *Rozprawy z polskiego i europejskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ofiarowana Profesorowi Józefowi Skapkiemu*, Kraków 1994, s. 261 i nast.