

*Gerard Bieniek*

## **Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali (część I)**

### **1. Uwagi wstępne**

Instytucja odrębnej własności lokali rozwinęła się dopiero niedawno. Ma ona na celu pozyskanie pod budownictwo mieszkaniowe odpowiednich środków finansowych od osób zainteresowanych otrzymaniem mieszkania, a to przez zapewnienie im najszerszych praw właścicielskich. Odrębna własność lokali, a także zbliżone do niej konstrukcje naruszają jednak zasadę *superficies solo cedit* i dlatego budziły one opory ze strony tradycyjnie nastawionych kodyfikatorów. W konsekwencji, w niektórych kodyfikacjach starej daty – jak w szczególności w niemieckim kodeksie cywilnym – odrębną własność lokali jako twór wyjątkowy uregulowano w ustawie pozakodeksowej. Jednak już np. ustawodawca szwajcarski, drogą nowelizacji z 1964 r., włączył tę instytucję do kodeksu cywilnego (art. 712a i nast.). W najnowszych kodeksach stanowi ona już integralną ich część<sup>1</sup>. Polski ustawodawca już w 1934 r. aktem ustawowym uregulował instytucję odrębnej własności lokali. W kodeksie cywilnym poświęcono jej trzy artykuły (art. 135, 136 i 137) powiązane ze swoistą dla prawa socjalistycznego koncepcją „własności osobistej”. Później uchylono te przepisy, a odrębną własność lokali uregulowano w ustawie

---

<sup>1</sup> Por. np. kodeks holenderski – art. 481-483; kodeks Federacji Rosyjskiej – art. 288 i nast.; kodeks Quebecu – art. 1041.

z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>2</sup>. Ustawa ta obowiązuje już ponad 11 lat i doczekała się licznych wypowiedzi doktryny, także o charakterze komentatorskim, oraz stosunkowo bogatego orzecznictwa Sądu Najwyższego.

Rada Legislacyjna, a także Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego opowiedziały się za umieszczeniem regulacji odrębnej własności lokali w kodeksie cywilnym. Stwierdzono, że jest to materia czysto cywilistyczna, o dużej doniosłości społecznej ze względu na szerokie stosowanie tej instytucji w praktyce. Pozostaje ona w immanentnym związku z pozostałymi przepisami kodeksu cywilnego o własności i współwłasności. Tworzenie dla niej pozakodeksowej ustawy należy uznać za niepożądany zabieg legislacyjny prowadzący do dekodyfikacji systemu prawa cywilnego.

Postulat ten jest ze wszech miar uzasadniony. Jego realizacja daje też okazję do zweryfikowania niektórych aktualnie obowiązujących unormowań. Ponad 11-letnia praktyka stosowania przepisów ustawy o własności lokali przyniosła bowiem wiele doświadczeń, które mogą okazać się przydatne przy formułowaniu przepisów o odrębnej własności lokali w kodeksie cywilnym. Niniejsze opracowanie przedstawia niektóre wybrane problemy związane ze stosowaniem obecnie obowiązującej regulacji w praktyce notarialnej i sądowej, które warte są dyskusji i przemyśleń w kontekście przyszłych rozwiązań.

## **I. Zakres stosowania**

1. Obowiązująca ustawa, regulując m.in. sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu (lokali użytkowych), nie zawiera żadnych ograniczeń odnośnie do budynku, w którym może być ustanowiona odrębna własność lokali. W szczególności nie zawiera ograniczeń podmiotowych, czyli ograniczeń związanych z tym, kto jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej lub nieruchomości budynkowej. Jest to rozwiązanie trafne, które należy utrzymać. Nie oznacza to, że przepisy odrębne mogą w uzasadnionych przypadkach wyłączyć możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali. Aktualnie w tym przedmiocie trzeba wskazać na art. 12<sup>1</sup>

---

<sup>2</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.

ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>3</sup>. Zgodnie z art. 12<sup>1</sup> ust. 2 tej ustawy niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Do tego przepisu nawiązano też w art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego<sup>4</sup>, w którym stwierdzono, że lokale mieszkalne wybudowane z kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność. Zgodnie zaś z art. 12<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m. statut spółdzielni może przewidywać ograniczenie możliwości przeniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową na inne osoby własności lokali mieszkalnych w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu.

Z powyższego wynika, że wyjątki są nieliczne i nie sposób ich w przyszłości wykluczyć. Może to jednak nastąpić w ustawach odrębnych, gdy jest to uzasadnione względami społecznymi.

**2. Ograniczenia w ustanowieniu odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych** zniosła przywoływana wcześniej ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustanowienie odrębnej własności lokali w tych budynkach musi jednak uwzględnić także unormowania tej ustawy, w których określa się osoby uprawnione i przesłanki ustanowienia odrębnej własności. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych reguluje w istocie dwa sposoby uzyskania przez osobę zainteresowaną odrębnej własności lokalu.

Pierwszy to zawarcie z członkiem spółdzielni umowy o budowę lokalu na warunkach odrębnej własności (art. 18-23 u.s.m.). Umowa ta wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, z chwilą jej zawarcia powstaje roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa odrębnej własności lokalu), które jest zbywalne i dziedziczne wraz z wkładem budowlanym. Nabycie ekspektatywy (zbycie wymaga formy aktu notarialnego) uzależnione jest od przyjęcia nabywcy lub spadkobiercy w poczet członków spółdzielni, przy czym spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia (roszczenie o przyjęcie). W wyniku zbycia

---

<sup>3</sup> Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm. (dalej: u.s.m.).

<sup>4</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.

ekspektatywy lub jej dziedziczenia uprawnionych do ustanowienia odrębnej własności może być kilka osób. Nie ma przeszkód, aby osoby te stały się współwłaścicielami lokalu z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich (lub małżonkowie, jeśli prawo to jest przedmiotem majątku wspólnego). Ustanowienie odrębnej własności następuje według reguł zawartych w ustawie o własności lokali, w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu lub 3 miesięcy po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Zgodnie z art. 21 ust. 1 zd. 2 u.s.m. na żądanie członka spółdzielni ustanowienie odrębnej własności może nastąpić w chwili, gdy realizacja inwestycji pozwala na przestrzenne oznaczenie lokalu. Z tej możliwości należy korzystać bardzo ostrożnie.

**3.** Drugi sposób uzyskania odrębnej własności lokalu w budynkach spółdzielczych dotyczy osób (będących członkami lub niebędących członkami spółdzielni), które korzystają z lokalu na podstawie określonego prawa (spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe, najem, prawo do miejsca postojowego). Są to:

1) Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Uprawnionym jest wyłącznie członek spółdzielni, który spełnił określone zobowiązania finansowe (art. 12 ust. 1 pkt 1-5 u.s.m.). Należy przy tym zauważyć, że przepis art. 12 został uznany przez Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2005 r. K 42/02<sup>5</sup> za sprzeczny z art. 32 Konstytucji RP w zakresie, w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni zasad rozliczeń z tytułu nabycia własności lokalu. Powstaje więc pytanie, czy na podstawie tego przepisu może być obecnie ustanowiona odrębna własność lokalu. Na to pytanie należy odpowiedzieć twierdząco. Po pierwsze, dlatego że wyrok Trybunału dotyczył art. 12 u.s.m. w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r.<sup>6</sup> Po drugie, Trybunał zakwestionował ten przepis tylko w określonym zakresie, tj. braku upoważnienia do uregulowania w statucie bonifikat (jest to jednak tylko możliwość, a nie obowiązek). Po trzecie, wskazaną nowelizacją wprowadzono w art. 12 ust. 5 u.s.m. bonifikatę ustawową<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> OTK 2005, nr 4A, poz. 38.

<sup>6</sup> Dz.U. Nr 122, poz. 1024.

<sup>7</sup> Wnioski te są aktualne także przy uwzględnieniu treści wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 września 2006 r. K 51/05.

2) Członek spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 17<sup>14</sup> u.s.m.).

3) Najemca lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcę pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł (on lub jego poprzednicy prawni) pełne koszty budowy lokalu (art. 39 u.s.m.).

4) Najemca lokalu mieszkalnego w budynku, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym (art. 48 ust. 1 pkt 3 u.s.m.).

5) Spadkobierca członka spółdzielni, który, dysponując spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, zgłosił żądanie ustanowienia odrębnej własności lokalu (art. 48<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m.).

6) Spadkobierca członka spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którzy dysponowali spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i wystąpili z żądaniem ustanowienia odrębnej własności lokalu (art. 48<sup>1</sup> ust. 21 u.s.m.).

7) Spadkobierca najemcy lokalu użytkowego (garażu), w tym pracowni, oraz najemcy lokalu, który uprzednio był mieszkaniem zakładowym, jeżeli zgłosili żądanie ustanowienia odrębnej własności lokalu (art. 48<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m.).

4. Na osobną uwagę zasługuje prawo do miejsca postojowego oraz spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego. Jeśli chodzi o prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, to przede wszystkim należy zakwestionować stanowisko Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2004 r. IV CK 271/04<sup>8</sup>, że „prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest ograniczonym prawem rzeczowym”. Art. 244 k.c. wymienia taksatywnie ograniczone prawa rzeczowe, a wśród nich tylko spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Jest to katalog wyczerpujący, a prawo do miejsca postojowego nie jest „spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu”, gdyż miejsce postojowe nie jest nawet pomieszczeniem. Charakter prawny prawa do miejsca postojowego trafnie wyjaśnił Sąd Najwyższy w niepublikowanym wyroku z dnia 5 października 2001 r. III CKN 464/00, stwierdzając, że „przydział przez spółdzielnię mieszkaniową oznaczonego miejsca postojowego w wielo-

---

<sup>8</sup> OSP 2005, nr 5, poz. 62 (z krytyczną glosą St. Rudnickiego).

stanowiskowym budynku garażowym stanowiącym jej własność daje uprawnienie do korzystania z garażu w oznaczonym miejscu, bez dalszych skutków prawnych”.

Jest to niewątpliwie prawo zbywalne i dziedziczne, które może, lecz nie musi być związane ze stosunkiem członkostwa. Jeżeli prawo do miejsca postojowego nie jest prawem do lokalu bądź pomieszczenia, to oczywiście nie wchodzi w rachubę zastosowanie odrębnej własności lokalu. Skoro nie jest to prawo do pomieszczenia, to – jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w niepublikowanym orzeczeniu z dnia 19 marca 2004 r. I CK 696/03 nie można go uznać za „pomieszczenie przynależne”. Z tego względu art. 17<sup>15</sup> u.s.m. przewiduje swoisty sposób „uwłaszczenia” osoby, której przysługuje prawo do miejsca postojowego. Mianowicie, spółdzielnia wyodrębnia dla siebie garaż wielostanowiskowy jako lokal o innym przeznaczeniu, zakłada odrębną księgę wieczystą i przenosi na uprawnionego udział w tej odrębnej nieruchomości. W ramach umowy o podział *quoad usum* osoba uprawniona będzie korzystała z określonego miejsca.

5. W art. 2 ust. 3 u.s.m. zdefiniowano dom jednorodzinny jako dom mieszkalny, tzw. wolnostojący oraz jako samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego, zastrzegając, że do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy tej ustawy dotyczące lokali. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 3 u.s.m. przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej może być budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów. Należy także zwrócić uwagę na art. 52 u.s.m., który stanowi, że do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy (23.04.2001 r.) praw do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> u.s.m., przy czym po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych i po rozliczeniu tych wkładów spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek. Z przepisów tych, których stosowanie przysparza różnorodne trudności, należy wyprowadzić następujące wnioski:

1) Spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego jako ograniczone prawo rzeczowe mogło powstać jedynie przed 23.04.2001 r. tj. przed datą wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do tych praw stosuje się unormowanie art. 52 u.s.m. Zgodnie z tym przepisem do czasu przeniesienia własności tych domów wraz z prawami do działek (prawa

własności lub użytkowania wieczystego) prawo to należy traktować jak spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> u.s.m.). Przeniesienie własności domu jednorodzinnego może dotyczyć zarówno domków wolnostojących, jak i samodzielnej części domu bliźniaczego lub szeregowego, po wydzieleniu działek. W praktyce występują jednak przypadki, kiedy członkowi spółdzielni przydzielono domek jednorodzinny na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W takiej sytuacji stosownie do art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. uprawnionemu ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje żądanie ustanowienia i przeniesienia na jego rzecz odrębnej własności lokalu. W przypadku domków bliźniaczych bądź szeregowych jest możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu, uznając, iż lokalem jest dom jednorodzinny. Możliwe jest tu bowiem utworzenie nieruchomości wspólnej. Zastosowanie tej konstrukcji nie jest możliwe w przypadku domów jednorodzinnych (wolnostojących), skoro nie można utworzyć nieruchomości wspólnej. Te trudności z realizacją żądania z art. 17<sup>14</sup> u.s.m. można rozwiązać w ten sposób, że uprawniony za zgodą spółdzielni zręka się tego prawa, co oznacza konieczność zwrotu wkładu budowlanego, a spółdzielnia za zgodą członka, stosując konstrukcję *datio in solutum*, zamiast zwrotu wkładu dokonuje przeniesienia własności domu wraz z prawem do działki.

2) Nabycie na własność domu jednorodzinnego pod rządem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wymaga zawarcia umowy o budowę domu jednorodzinnego, na podstawie której powstaje ekspektatywa uzyskania własności tego domu po jego wybudowaniu. Członek spółdzielni uzyskuje więc roszczenie o przeniesienie na jego rzecz własności domu jednorodzinnego.

6. W art. 17<sup>18</sup> u.s.m. uregulowano przekształcenie z mocy prawa spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego. Następuje to wówczas, gdy w toku postępowania likwidacyjnego, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego nabywcą budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa. Do tego unormowania nawiązuje art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>9</sup>. Zgodnie z tym

---

<sup>9</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.

przepisem w razie wspomnianego przekształcenia księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości (odrębnego lokalu lub własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny). Innymi słowy, nie zakłada się nowej księgi wieczystej.

7. Odnosząc się do zakresu stosowania instytucji odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych, należy zauważyć, że zgodnie z obowiązującym stanem prawnym członek spółdzielni może uzyskać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – jako ograniczone prawo rzeczowe – oraz odrębną własność lokalu, uiszczając wkład mieszkaniowy w tej samej wysokości. Taki wniosek wynika jednoznacznie z treści art. 17<sup>3</sup> ust. 2 i art. 18 ust. 2 u.s.m. W obu tych przepisach mowa jest o wkładzie budowlanym w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Zakwestionował to Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r. K 42/02<sup>10</sup>, stwierdzając niezgodność z Konstytucją art. 17<sup>3</sup> ust. 1 pkt 1 i ust. 2. u.s.m. Po dacie wejścia w życie tego orzeczenia Trybunału (28.04.2005 r.) strony umowy o budowę lokalu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie mogły określić wysokości wkładu budowlanego, a niewątpliwie jest to istotny przedmiotowo element umowy. Można więc twierdzić, że przywrócono zakaz ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu. Oczywiście ustawodawca władny jest przyjąć rozwiązanie prawne umożliwiające ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wymaga to zróżnicowania zasad ustalania wysokości wkładu budowlanego w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz w odniesieniu do odrębnej własności lokalu. Jest oczywiste, że rozwiązanie takie, jeżeli miałoby uwzględniać wyrok Trybunału, musi przewidywać, że członek ubiegający się o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pokrywałby nie całość kosztów budowy lokalu, lecz tylko jego część. Wówczas jednak powstaje pytanie, kto miałby finansować różnicę między całością kosztów budowy a ową częścią uiszczoną przez członka spółdzielni. Jak dotychczas problem ten nie został rozstrzygnięty przez ustawodawcę.

---

<sup>10</sup> OTK 2005, nr 4 A, poz. 38.



W tym kontekście należy podnieść, że Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego zgłosiła propozycję zastąpienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu instytucją odrębnej własności lokali. Zwrócono uwagę, że mnożenie instytucji prawnych o takiej samej funkcji społecznej nie jest celowe, ponieważ prowadzi do zwiększenia ilości przepisów prawnych ponad potrzebę, a także utrudnia ich stosowanie, zwłaszcza gdy są one umieszczane poza kodeksem cywilnym i to pod zwodniczą nazwą prawa „własnościowego”. Wskazano też, że przedwojenna regulacja własności lokali przeznaczona była głównie na użytek członków spółdzielni mieszkaniowych i to dla ochrony ich praw. Wydaje się, że jest to trafna propozycja, która w istotny sposób upraszcza uregulowanie tytułów prawnych do korzystania z lokali w budynkach spółdzielczych w postaci spółdzielczego prawa lokatorskiego – jako zbliżonego do stosunku najmu oraz odrębnej własności lokalu. W ten sposób zobowiązania finansowe członków spółdzielni (wkład mieszkaniowy oraz wkład budowlany w wysokości całości kosztów budowy lokalu) stają się przejrzyste, a przy tym jednoznacznie określa się uprawnienia do lokali członków spółdzielni.

## **II. Samodzielność lokalu, pomieszczenia pomocnicze i przynależne**

1. Ustawa o własności lokali nie zawiera żadnych ograniczeń ani wymagań odnoszących się do powierzchni samodzielnego lokalu. Definicje samodzielnego lokalu zawiera art. 2 ust. 2 u.s.m. i jedynie na podstawie tego przepisu, (a nie np. prawa budowlanego) należy stwierdzić w zaświadczeniu samodzielność lokalu. W orzeczeniu z dnia 9 grudnia 2003 r. III CK 270/04 (niepubl.) Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Swoboda stron w wyodrębnieniu własności lokalu jest na gruncie ustawy o własności lokali ograniczona wymaganiem, aby wyodrębnione lokale były lokalami samodzielnymi. Czynność prawna wyodrębnienia lokalu, który w chwili wyodrębnienia nie spełnia wymogu samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.s.m. jest nieważna”.

Należy także wskazać, stosownie do stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w wyroku z dnia 13 marca 1994 r. II CKN 31/97<sup>11</sup>, że

---

<sup>11</sup> Rejent 1997, nr 10, s. 180.

zaświadczenie o samodzielności lokalu nie jest konieczne wówczas, gdy odrębna własność lokalu ustanawiana jest w sądowym postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości lub w postępowaniu o dział spadku.

2. Spełnienie wymagania samodzielności lokalu stwierdza starosta w formie zaświadczenia, do którego stosuje się art. 217-220 k.p.a. Zaświadczenie to nie podlega weryfikacji przez notariusza lub sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym, za wyjątkiem sytuacji, gdy zachodzi tzw. bezwzględna nieważność. Chodzi o przypadek, gdy zaświadczenie wydał organ ustawowo niewłaściwy, względnie zaświadczenie wydano bez zachowania jakichkolwiek przepisów postępowania. Nie sposób też honorować zaświadczenia wydanego z oczywistą obrazą art. 2 ust. 2 u.s.m., np. odnotowano przypadek wydania zaświadczenia, że hotel jest samodzielnym lokalem o innym przeznaczeniu.

3. Użyte w art. 2 ust. 22 u.s.m. określenie „pomieszczenie pomocnicze” nie zostało w jakikolwiek sposób doprecyzowane. Niewątpliwie musi to być w ogóle pomieszczenie, (a więc ograniczone przestrzennie ścianami), musi znajdować się w obrębie lokalu, a tym samym zawsze dzielić będzie ono los prawny lokalu.

Pomieszczenie przynależne określono w art. 2 ust. 4 u.s.m. jako część składową lokalu. Zgodnie przyjmuje się, że pomieszczenie przynależne:

- musi być ograniczone przestrzennie ścianami;
- nie musi spełniać przesłanki samodzielności;
- nie musi przylegać do lokalu;
- może być położone poza budynkiem, w którym znajduje się wyodrębniony lokal, ale w granicach nieruchomości wspólnej.

W praktyce pewne wątpliwości powstały na tle kwalifikowania jako powierzchni przynależnych miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz balkonów. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 maja 2004 r. I CK 696/03 (niepubl.) stwierdził, że miejsce garażowe w garażu wielostanowiskowym nie jest pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu. To trafne stanowisko Sąd Najwyższy uzasadnia tym, że miejsce garażowe nie jest pomieszczeniem. W pojęciu pomieszczenia – jak stwierdzono – zawarty jest bowiem element oddzielenia go ścianami od pozostałej przestrzeni. Tego wymagania nie spełnia oznaczenie miejsca postojowego.

Trudno natomiast zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w wyroku z dnia 3 października 2002 r. III RN 153/01<sup>12</sup>, w którym nie wykluczono możliwości uznania balkonu za pomieszczenie przynależne. Przecież także balkon nie spełnia z reguły wymagań pomieszczenia. Pomieszczenie przynależne jako część składowa lokalu nie może być odrębnym przedmiotem obrotu<sup>13</sup>.

4. Samodzielność lokalu jako podstawowe wymaganie jego wyodrębnienia musi być utrzymane w nowej regulacji. Nie wydaje się też, aby inaczej określić cechy tej samodzielności, a w każdym należy zachować element wyodrębnienia trwałymi ścianami oraz przeznaczenie lokalu. Nie wymaga też zmian administracyjny tryb stwierdzania tej samodzielności. Natomiast należałoby dookreślić pojęcie „pomieszczenia pomocniczego”, a w przykładowym wyliczeniu pomieszczeń przynależnych pominąć strych, gdyż z reguły jest on elementem nieruchomości wspólnej. Obecne wyliczenie jest mylące, gdyż zupełnie wyjątkowa jest sytuacja, gdy strych jest częścią składową jednego lokalu.

### **III. Nieruchomość wspólna**

1. Pojęcie nieruchomości wspólnej zdefiniowano w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Obejmuje ono dwa zasadnicze elementy, tj. grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Jeżeli chodzi o grunt, to należy zwrócić uwagę na następujące kwestie:

1) Położenie budynku na dwóch nieruchomościach, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste musi być poprzedzone wnioskiem o połączenie nieruchomości, tak aby powstała jedna wspólna nieruchomość objęta jedną księgą wieczystą. Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>14</sup> dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą (chyba że przepisy ustawy stanowią inaczej); dotyczy to również nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnio-

---

<sup>12</sup> OSNCP 2003, nr 18, poz. 413.

<sup>13</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2001 r. V CKN 277/00 (niepubl.).

<sup>14</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm. (dalej: u.k.w.h.).

ne. W uchwale z dnia 14 maja 1996 r. III CZP 37/96<sup>15</sup> Sąd Najwyższy stwierdził, że „ustanowienie odrębnej własności lokalu jest dopuszczalne w sytuacji, gdy budynek jest posadowiony na dwóch nieruchomościach, stanowiących własność gminy, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste”. Pogląd ten spotkał się jednak z trafną krytyką<sup>16</sup>.

Powyższe wymaganie dotyczy oczywiście sytuacji, gdy budynek położony jest na dwóch nieruchomościach gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste. Należy przy tym zwrócić uwagę, że zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r. III CZP 26/06 (dotychczas niepubl.) użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje uprawnienie przewidziane w art. 21 u.k.w.h. (czyli złożenie wniosku o połączenie nieruchomości w jednej księdze wieczystej).

W przypadku, gdy budynek, w którym mają być wyodrębnione lokale, jest położony na dwóch nieruchomościach, z których jedna jest własnością danej osoby, a druga pozostaje w użytkowaniu wieczystym, ustanowienie odrębnej własności lokali jest niedopuszczalne<sup>17</sup>.

2) Wprowadzony ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. nowelizującą ustawę o własności lokali<sup>18</sup> przepis art. 3a (obowiązujący od 22.09.2004 r.) obejmuje mechanizm ujednoczenia okresów użytkowania wieczystego udziałów w tym prawie związanych z odrębną własnością lokali. Z przepisu tego wynika, że jeśli pierwszy lokal wyodrębniony jest po 22.09.2004 r. i z lokalem tym związany jest udział w użytkowaniu wieczystym, to okres trwania użytkowania wieczystego ustalony dla tego udziału wyznacza czas trwania użytkowania wieczystego dla pozostałych udziałów związanych z dalszymi, wyodrębnionymi później lokalami. Jeżeli zaś część lokali została wyodrębniona przed 22.09.2006 r., to przy wyodrębnieniu dalszych lokali po 22.09.2004 r. jednolity okres użytkowania wieczystego udziałów związanych z tymi lokalami wyznacza okres użytkowania wieczystego ustalony dla udziału związanego z lokalem, który został wyodrębniony jako ostatni przed dniem 22.09.2004 r.

---

<sup>15</sup> OSNC 1996, nr 9, poz. 126.

<sup>16</sup> Por. głosę W. Sługiewicza, Rejent 1997, nr 2, s. 86.

<sup>17</sup> Por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1997 r. III CKN 30/97 (niepubl.).

<sup>18</sup> Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 (dalej: u.w.l.).

**2.** Drugim elementem nieruchomości wspólnej są „części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Sprezycowanie tego pojęcia jest o tyle trudne, że ustawodawca posłużył się definicją negatywną. Jest jednak poza sporem, że elementem nieruchomości wspólnej nie są lokale niewyodrębnione, spełniające wymaganie samodzielności, w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. stanowią one wyłączną własność dotychczasowego właściciela budynku, w którym część lokali została wyodrębniona i sprzedana. Wynika to z art. 4 ust. 1 i art. 19 ust. 1 u.w.l. W tym względzie orzecznictwo Sądu Najwyższego jest utrwalone. Przykładowo w uchwale z dnia 9 grudnia 1999 r. III CZP 32/99<sup>19</sup> stwierdzono, że do „lokali należących do dotychczasowego właściciela” zalicza się wszystkie lokale mogące, w myśl art. 2 ust. 1 u.w.l., stanowić odrębne nieruchomości; dotyczy to również lokali będących własnością spółdzielni mieszkaniowej, przysługujących członkom na zasadach lokatorskiego lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Natomiast w wyroku z dnia 21 lutego 2002 r. IV CKN 751/00<sup>20</sup> przyjęto, że samodzielny lokal mieszkalny nie należy do części budynku mających w świetle prawa polskiego stanowić przedmiot współwłasności nieruchomości lokalowych. Wreszcie w wyroku z dnia 21 października 2003 r. I CK 156/02<sup>21</sup> wyrażono jednoznaczny pogląd, że lokale samodzielne, w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., które nie zostały wyodrębnione, stanowią wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości i jemu przypadają pożytki i przychody z tych lokali. Na tle tego ostatniego poglądu należy mocno podkreślić, że wyłączną własnością dotychczasowego właściciela są tylko takie lokale niewyodrębnione, które spełniają wymaganie samodzielności, czyli mogą być wyodrębnione. Oznacza to też, że wszelkie inne pomieszczenia, które nie są samodzielne w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., stanowią element nieruchomości wspólnej. Na tym tle w praktyce powstają niekiedy nieporozumienia.

**3.** Jeśli chodzi o pozytywne wskazanie elementów nieruchomości wspólnej to należy zauważyć, że w jej skład mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierw-

---

<sup>19</sup> OSNC 2000, nr 6, poz. 104.

<sup>20</sup> OSNC 2003, nr 2, poz. 21.

<sup>21</sup> OSNC 2004, nr 11, poz. 185.

szym rzędzie należą do niej te części budynku, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, jak mury zewnętrzne, dach, klatka schodowa. Są to urządzenia konieczne dla istnienia nieruchomości wspólnej. Do tej kategorii należy też zaliczyć windy, instalacje wodne, grzewcze, elektryczne, gazowe itp. Należy tu przywołać uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r. III CZP 36/97<sup>22</sup>, w której przyjęto, że właściciel lokalu nie może bez zgody pozostałych właścicieli odłączyć swego lokalu mieszkalnego od zainstalowanej w budynku sieci c.o. i przy jej wykorzystaniu zastosować inny rodzaj ogrzewania. Uznano bowiem, że jest to zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, o czym stanowi art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l. Są to więc niejako składniki konieczne nieruchomości wspólnej i do nich odnosi się tzw. współwłasność przymusowa (art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l.).

Druga kategoria elementów (części) nieruchomości wspólnej to taka, której związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru. Przykładowo, jeśli piwnice mogą być pomieszczeniami przynależnymi, to w sytuacji, gdy wchodzi w skład nieruchomości wspólnej (a taki ich status prawny jest możliwy), stanowią jedną z takich jej części, których związek funkcjonalny z lokalami nie ma ścisłego charakteru. Do tych części nieruchomości wspólnej nie odnosi się tzw. współwłasność przymusowa. Już w tym miejscu należy więc zauważyć, że możliwe jest zniesienie współwłasności takiego elementu nieruchomości wspólnej i „dołączenie” jej jako pomieszczenia przynależnego do określonego lokalu. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3 października 2003 r. III CZP 65/03<sup>23</sup>, jak również w niepublikowanym wyroku z dnia 2 lutego 2005 r. IV CK 474/04.

4. Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l. udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu. Oznacza to, że własność lokalu jest prawem głównym, a udział w nieruchomości wspólnej – prawem związanym. Taka formuła dotyczy także udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu jako elementu nieruchomości wspólnej. W konsekwencji art. 3 ust. 1 u.w.l. należy uznać za przepis szczególny do art. 235 § 2 k.c., który prawo użytkowania wieczystego gruntu określa jako

---

<sup>22</sup> OSNC 1998, nr 1, poz. 4.

<sup>23</sup> OSNC 2004, nr 12, poz. 189.

prawo główne, a własność budynku jako prawo związane. Ma to określone konsekwencje praktyczne w odniesieniu do ustalenia daty nabycia prawa użytkowania wieczystego (co wymaga konstytucyjnego wpisu przy umownym ustanowieniu i umownym przeniesieniu – por. art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i własności budynku bądź wyodrębnionego już lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego.

Ustalenie wielkości udziału w nieruchomości wspólnej zgodnie z regułą wynikającą z art. 3 ust. 3 u.w.l. wymaga zwrócenia uwagi na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2002 r. IV CKN 1304/00 (niepubl.) w którym przyjęto, że przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Wyjątek w tym względzie wynika z art. 3 ust. 6 u.w.l., kiedy w drodze jednej czynności prawnej następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wówczas wielkość udziałów ustalają w umowie właściciel lub właściele. Istota tego wyjątku polega na tym, że przy ustalaniu wielkości udziałów nie musi być przestrzegany sposób jego obliczenia określony w art. 3 ust. 3 u.w.l. Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2004 r. V CK 492/03 (niepubl.) „przy określaniu wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, gdy następuje to w inny sposób, niż określony w art. 3 ust. 3 ustawy, spełnione muszą być łącznie dwa warunki: udział musi być powiązany z lokalem, a suma udziałów musi odpowiadać jedności”.

**5.** W postanowieniu z dnia 14 marca 2002 r. IV CKN 896/00<sup>24</sup> Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, nie powoduje nieważności całych czynności, lecz tylko nieważność postanowień dotkniętych wadą”. Sąd Najwyższy trafnie uznał, że zgodnie z art. 58 § 1 *in fine* k.c. w miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi przepis ustawy, czyli art. 3 ust. 3 u.w.l. Praktycznie biorąc, do umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, która w pozostałym zakresie jest ważna, należy sporządzić aneks odnośnie do prawidłowego określenia udziałów w nieruchomości wspólnej.

---

<sup>24</sup> OSNC 2003, nr 6, poz. 81.

6. Przy wyodrębnianiu lokali, przed wejściem w życie ustawy o własności lokali (1.01.1995 r.), określenie wielkości udziału w nieruchomości wspólnej następowało z pominięciem powierzchni pomieszczeń przynależnych. Nawiązując do tego stanu prawnego, w art. 3 ust. 7 u.w.l. postanowiono, że przy wyodrębnianiu kolejnych lokali (już pod rządem ustawy o własności lokali) ustalenie udziału w nieruchomości wspólnej następuje w taki sam sposób, chyba że wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i właściciel lokali niewyodrębnionych dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Chodzi więc o to, aby zasady obliczania wysokości udziałów przyjęte w art. 3 ust. 3 u.w.l., a więc przy uwzględnieniu powierzchni pomieszczeń przynależnych, stosować do wspólnot mieszkaniowych, które powstały przed 1.01.1995 r. Należy jednak zauważyć, że mogą tu powstać dwie sytuacje prawne. Może być bowiem tak, że do lokali wyodrębnionych przed 1.01.1995 r. „przypisano” określone pomieszczenie jako przynależne, tylko że przy obliczaniu udziałów w nieruchomości wspólnej nie uwzględniono ich powierzchni. W takiej sytuacji istotnie wystarczy umowa o ustalenie nowych udziałów w nieruchomości wspólnej. Może być jednak i tak, że pomieszczenia, które mogą być uznane za przynależne, były traktowane jako części nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji nie wystarczy sporządzenie umowy o ustaleniu nowych udziałów, lecz konieczne jest zniesienie współwłasności tej części nieruchomości wspólnej, która może być uznana za pomieszczenie przynależne. Dokonuje się tego, przynajmniej na wyłączną własność właściciela określonego lokalu, który zmienia oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu przez „przyłączenie” pomieszczenia przynależnego i w konsekwencji następuje nowe ustalenie udziałów w nieruchomości wspólnej.

Należy także zwrócić uwagę na to, że o ustalaniu wysokości udziałów stanowi też art. 22 ust. 3 pkt 9 u.w.l., regulujący tzw. podział wspólnoty. Zagadnienie to omówiono w dalszej części opracowania. O zmianie wysokości udziałów stanowi natomiast art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l., co także omówiono w dalszej części opracowania. W praktyce występuje też pojęcie „prostowania udziałów,” które zostały błędnie obliczone, o czym poniżej.

7. O podziale nieruchomości wspólnej stanowi art. 5 ust. 1 i 2 oraz art. 22 ust. 3 pkt 6 i 9 u.w.l., przy czym trudno uznać, aby przepisy



te były precyzyjne. Niewątpliwie należy tu wyróżnić dwie sytuacje. Pierwsza z nich dotyczy podziału nieruchomości wspólnej, kiedy nieruchomość gruntowa jest większa od powierzchni działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku, w którym wyodrębniono własność lokali. Stanowi o tym art. 5 ust. 1 u.w.l., stwierdzając, że wówczas współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.). Niewątpliwie chodzi tu o podział nieruchomości wspólnej, skoro powstała ona z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu. Do tej czynności nawiązuje art. 22 ust. 3 pkt 6 u.w.l., kwalifikując taką czynność jako przekraczającą zakres zwykłego zarządu w dużych wspólnotach mieszkaniowych. Wymagana jest tu więc zgoda wspólnoty podjęta większością udziałów, przy czym realizacja tej uchwały należy do zarządu wspólnoty, któremu wspólnota udzieliła pełnomocnictwa (art. 21 ust. 3 u.w.l.). Skoro zaś chodzi o wszczęcie postępowania administracyjnego o dokonanie podziału geodezyjnego, to wystarczające jest udzielenie pełnomocnictwa na piśmie (udzielenie pełnomocnictwa w uchwale).

Podział nieruchomości wspólnej, o którym mowa w art. 5 ust. 2 u.w.l. dotyczy natomiast sytuacji, gdy nieruchomość wspólna obejmuje więcej niż jeden budynek, a przynajmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokalu. Do tego przepisu nawiązano w art. 22 ust. 3 pkt 9 u.w.l. stanowiącym, że jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, a więc na podział nieruchomości wspólnej wymagana jest zgoda wspólnoty. W tym jednak przypadku wymagana jest także zgoda na ustalenie wysokości nowych udziałów, jeżeli zważyć na treść art. 3 ust. 5 u.w.l. W ramach tego podziału nieruchomości wspólnej należy jednak wyróżnić sytuacje, gdy wprawdzie na nieruchomości wspólnej usytuowano kilka budynków (więcej niż jeden), lecz lokale wyodrębniono tylko w jednym budynku oraz sytuacje, gdy w położonych na nieruchomości wspólnej kilku budynkach wyodrębniono lokale w tych właśnie kilku budynkach. W pierwszej sytuacji podział nieruchomości wspólnej zmierza do wyodrębnienia z nieruchomości wspólnej dwóch lub więcej działek budowlanych (czyli działek zabudowanych zgodnie z art. 4 u.g.n.), które nie będą już objęte nieruchomością wspólną i tym samym nastąpi zmiana wysokości udziałów (stosunek powierzchni lokalu wyodrębnionego do powierzchni wszystkich lokali tylko w budynku posadowionym na nieru-

chomości wspólnej). Realizacja takiej uchwały wymaga nie tylko dokonania podziału geodezyjnego, lecz także złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego o podziale nieruchomości wspólnej w ten sposób, że z dotychczasowej nieruchomości wspólnej wydziela się dwie lub więcej działki budowlane, a nowa nieruchomość wspólna obejmuje jedną określoną nieruchomość gruntową, zabudowaną budynkiem, w którym znajduje się określona liczba lokali, w tym wyodrębniona liczba lokali. Oprócz tego konieczne jest oświadczenie o ustaleniu wysokości udziałów w nowo utworzonej nieruchomości wspólnej.

Należy przy tym zwrócić uwagę na to, że jest to jednostronna czynność prawna, która nie jest wymieniona w art. 21 ust. 3 u.w.l., a więc nie ma podstaw, aby wspólnota, wyrażając zgodę w formie uchwały, mogła (przy zachowaniu formy aktu notarialnego) udzielić pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty. Nie ma jednak przeszkód, aby właściciele lokali mogli udzielić indywidualnego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego konkretnej osobie (osobom) z zarządu wspólnoty.

Nieco odmiennie przedstawia się sytuacja, gdy na nieruchomości wspólnej posadowiono więcej budynków, w których wyodrębniono niektóre lokale. Podział nieruchomości wspólnej oznacza w istocie „podział wspólnoty” dotychczasowej i powołanie kilku wspólnot. Także w tym wypadku realizacja zgody wspólnoty wyrażonej w formie uchwały wymaga dokonania podziału geodezyjnego, a następnie złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego o podziale dotychczasowej nieruchomości wspólnej w ten sposób, że wyodrębnia się nowe nieruchomości wspólne obejmujące wskazane nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się określona liczba lokali, z czego wyodrębniono określone lokale, oraz ustala się nowe udziały w tych nieruchomościach wspólnych, dla których muszą być założone nowe księgi wieczyste. Także w tym przypadku do złożenia oświadczenia woli niezbędne są indywidualne pełnomocnictwa właścicieli lokali.

**8.** Dokonując oceny dotychczasowych unormowań dotyczących nieruchomości wspólnej, należy podnieść następujące kwestie:

1) Pożądanym byłoby, aby określenie nieruchomości wspólnej zdefiniować od strony pozytywnej, a nie negatywnej, wskazując, że są to części nieruchomości, które muszą być objęte współwłasnością przymusową oraz części, które mogą być elementem nieruchomości wspólnej.

2) Z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu powstaje nowy rodzaj współwłasności, która nie jest znana kodeksowi cywilnemu. Dotychczasowemu współwłaścicielowi przysługuje bowiem wyłączna własność lokali niewyodrębnionych i udział w nieruchomości wspólnej. Wskazana byłaby bliższa regulacja w tym zakresie.

3) Ze wszech miar wskazany jest, aby uzupełnić art. 21 ust. 3 u.w.l. przez powołanie art. 22 ust. 3 pkt 9 tak, aby wspólnota mogła w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza udzielić zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do dokonania podziału nieruchomości wspólnej.

#### **IV. Ustanowienie odrębnej własności lokali**

1. Przewidziane w ustawie sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali są określone wyczerpująco. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lipca 2000 r.<sup>25</sup>, stwierdzając, że „nie jest dopuszczalne ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 231 § 1 k.c.”

Sposoby te to:

- a) umowa zawarta między właścicielem a nabywcą lokalu,
- b) umowa zawarta przez współwłaścicieli nieruchomości,
- c) jednostronna czynność prawna właściciela,
- d) orzeczenie sądu znoszące współwłasność.

Są one unormowane prawidłowo, mimo pewnych zastrzeżeń odnośnie do ustanowienia odrębnej własności lokalu w umowie zawartej między właścicielem a nabywcą lokalu. Rzecz w tym, że nabywcy lokalu przed jego wyodrębnieniem nie przysługują do niego żadne prawa, a wyodrębnienia lokalu dokonuje wyłącznie jego dotychczasowy właściciel. Nie budzi też żadnych zastrzeżeń wymaganie konstytucyjnego wpisu przy wyodrębnianiu lokalu.

Na tym tle należy zasygnalizować pewne rozbieżności w orzecznictwie Sądu Najwyższego. I tak w postanowieniu z dnia 17 listopada 2005 r. IV CSK 5/05 (niepubl.) właściwie przyjęto, że „skutek rzeczowy umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu pozostaje w zawieszeniu do chwili wyodrębnienia nieruchomości lokalowej w znaczeniu prawnym, co następuje z chwilą dokonania stosownego wpisu w księdze wieczystej.

---

<sup>25</sup> OSNC 2001, nr 1, poz. 15.

Nie można więc zgodzić się z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 25 lipca 2001 r. I CKN 372/00 (niepubl.), w którym stwierdzono, że „nie jest sprzeczna z ustawą (art. 384 § 1 k.c.) sprzedaż lokalu przed wpisaniem do księgi wieczystej odrębnej własności lokalowej”. Nie można również podzielić poglądu sformułowanego w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2001 r. I CA 1/01<sup>26</sup>, iż „umowa darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej nabywcy jako właściciela, niezależnie od chwili złożenia wniosku o dokonanie tego wpisu”<sup>27</sup>. Przed konstytucyjnym wpisem lokalu nie jest możliwe rozporządzenie nim, a więc najbardziej wskazane jest zawarcie umowy zobowiązującej.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokali w wyniku zniesienia współwłasności może nastąpić w drodze umowy między współwłaścicielami bądź w drodze orzeczenia sądowego znoszącego współwłasność. Różnica sprowadza się nie tylko do trybu (umowny, sądowy), ale istotne jest to, że umowa między współwłaścicielami nie musi znosić współwłasności w całości, lecz może być ograniczona do części nieruchomości (częściowe zniesienie współwłasności). W postępowaniu sądowym o zniesienie współwłasności musi nastąpić całkowite zniesienie współwłasności<sup>28</sup>. Przy tej okazji należy zwrócić uwagę na uchwałę 7 sędziów SN z dnia 29 października 2002 r. III CZP 47/02<sup>29</sup>, w której przyjęto, że „dopuszczalne jest zniesienie współwłasności na mocy orzeczenia sądowego przez ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku wielomieszkaniowym, położonym na gruncie gminy, stanowiącym przedmiot współużytkowania wieczystego tej gminy oraz innych osób, które udziały we współwłasności nabyły wraz z udziałami we współwłasności budynku”. Z uchwały tej, której podstawą faktyczną były dość nietypowe okoliczności, wynika, że konfuzja zachodzi jedynie wówczas, gdy prawo użytkowania wieczystego gminy obejmuje cały grunt będący własnością tej gminy, a więc wyjątkowo gminie może przysługiwać udział w użytkowaniu wieczystym na własnym gruncie.

---

<sup>26</sup> OSNC 2002, nr 2, poz. 26.

<sup>27</sup> Por. krytyczną głosę S. Rudnickiego (OSP 2002, nr 1, poz. 4).

<sup>28</sup> Postanowienie SN z dnia 4 czerwca 2003 r. I CKN 447/01 (niepubl.).

<sup>29</sup> OSNC 2003, nr 7-8, poz. 93.

3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić także w wyniku jednostronnej czynności prawnej, dokonanej w formie aktu notarialnego, przy zachowaniu wymagania konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. W związku z tym należy zwrócić uwagę na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 1999 r. I CKN 386/98<sup>30</sup>, w którym przyjęto, że „gmina, która ustanowiła dla siebie odrębną własność lokali w drodze jednostronnej czynności prawnej, nie może wiązać ich zbycia z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste; tak ustanowiona własność lokalu może być przez gminę zbyta tylko wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej”. Orzeczenie to dotyczy jednak tylko sytuacji, gdy w danej nieruchomości nie został zbyty żaden lokal wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym.

4. Art. 9 u.w.l. przewiduje możliwość powstania odrębnej własności lokalu w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu. W wyroku z dnia 9 lipca 2003 r. IV CKN 305/01<sup>31</sup> Sąd Najwyższy stwierdził, że „tak zwana umowa deweloperska, na podstawie której zamawiający do wpłaty całej ceny za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności i przeniesienie jej na zamawiającego, nie jest umową przedwstępną”. Natomiast w wyroku z dnia 30 czerwca 2004 r. IV CK 521/03 (niepubl.) wyrażono następujący pogląd: „Zawarcie umowy o treści odpowiadającej art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali, która nie spełnia wymogów art. 9 ust. 2 oznacza, że przepis ten nie ma do niej zastosowania, a nie, że jest ona nieważna. Umowa deweloperska jest umową nienazwaną, o charakterze mieszanym, na którą składają się różne elementy umów nazwanych”.

---

<sup>30</sup> OSNC 2000, nr 2, poz. 26.

<sup>31</sup> OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130.