

## Glosa

do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r.  
(IV CSK 402/07)<sup>1</sup>

1. Treść art. 46 § 1 k.c. nie upoważnia do twierdzenia, że lokal zajmujący cały budynek nie może być odrębnym przedmiotem własności czy odrębnym przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu.

2. Lokal użytkowy obejmujący cały pawilon handlowy jest wydzielony trwałymi ścianami zewnętrznymi budynku, mieści się więc w definicji samodzielnego lokalu zamieszczonej w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Z art. 2 ust. 1 tej ustawy wynika, że każdy samodzielny lokal może stanowić odrębną nieruchomość, a więc także lokal użytkowy obejmujący całość pawilonu handlowego, w którym się znajduje.

3. Jeżeli danej osobie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu i spełnione zostały inne przesłanki wymienione w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to może ona skutecznie żądać od spółdzielni wykonania obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, gdyż art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera żadnych wyłączeń przedmiotowych. Uprawnienia wynikające z art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach nie może przekreślać art. 3 ustawy o własności lokali, gdyż ten ostatni przepis ma charakter techniczny. W konkretnym przypadku nieruchomość wspólną stanowi grunt, tj. działka, na której położony jest budynek. Nie ma przeszkód, aby udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej ustalić jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni całej działki.

---

<sup>1</sup> Informacje i komunikaty 2008, nr 9, s. 12-13; LEX nr 371415.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r. (IV CSK 402/07) jest niewątpliwie refleksem licznych problemów pojawiających się przy ustanawianiu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni mieszkaniowych, którym przysługują roszczenia o zawarcie umów przeniesienia własności lokali. Wagę tego rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego podnosi dodatkowo fakt, że jest ono oczekiwaną odpowiedzią dla rzeszy spółdzielców pragnących uzyskać własność lokalu (pawilonu handlowego) w miejsce przysługującego dotąd spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i jednocześnie próbą wyjścia naprzeciw oczekiwaniom społecznym związanym z aktualnie trwającym procesem przekształceń własnościowych w spółdzielczości.

Niemniej zarówno najważniejsza część tezy przedstawionego wyroku, jak i jego uzasadnienie budzą zasadnicze zastrzeżenia.

Nie sposób nie zgodzić się z poglądami SN ujętymi w punktach 1 i 2 tezy omawianego wyroku, o ile odczytamy je w oderwaniu od zarysowanego w uzasadnieniu wyroku stanu faktycznego. Sąd Najwyższy słusznie stwierdził, że treść art. 46 § 1 k.c. nie upoważnia do twierdzenia, iż lokal zajmujący cały budynek nie może być odrębnym przedmiotem własności. Z treści przepisu 46 § 1 k.c. nie wynika, że niemożliwe jest ustanowienie odrębnej własności lokalu, który zajmuje cały budynek. Przepis ten stanowi, iż odrębnymi nieruchomościami mogą być także części budynku trwale z gruntem związanego, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Z kolei zgodnie z przepisem art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali (u.w.l.) samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu mogą stanowić odrębne nieruchomości. Według przepisu art. 2 ust. 2 u.w.l. samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Nie ma zatem przeszkód do ustanowienia odrębnej własności lokalu „zajmującego cały budynek”, jednakże określenie to należy rozumieć tak, iż w budynku tym nie istnieją inne samodzielne lokale poza wyodrębnianym. Fizycznie bowiem wyodrębniany lokal stanowił będzie zawsze jedynie wydzieloną trwałymi ścianami część

budynku, prócz której budynek tworzą elementy należące do nieruchomości wspólnej: mury, dach, fundamenty itd. Jako najlepszy przykład takiego wyodrębnionego lokalu „zajmującego cały budynek” może służyć garaż wolnostojący wybudowany na nieruchomości zabudowanej także budynkiem wielomieszaniowym, w którym właściciel wyodrębnia dla nabywców lokale. Praktyka ustanawiania odrębnej własności takich lokali (garaży) jest powszechna i nigdy nie budziła najmniejszych wątpliwości. Podkreślić jednak trzeba, że taki garaż nie staje się w omawianym przypadku przedmiotem odrębnej własności nabywcy jako budynek, nawet wówczas, gdy zbywcy przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu.

Stanowisko SN zawarte w punkcie drugim tezy wyroku jako takie również zasługuje na aprobatę. Jednakże nie będzie ono prowadziło do prawidłowego zastosowania przepisów prawa w przedmiotowej sprawie, jeżeli wziąć pod uwagę, jak się wydaje, kluczowy aspekt stanu faktycznego, a mianowicie to, że pawilon handlowy posadowiony na nieruchomości, zawierający jeden samodzielny lokal użytkowy, jest jednocześnie jedynym budynkiem znajdującym się na tej nieruchomości, zatem wyodrębniony lokal byłby w istocie jedynym samodzielnym lokalem w całej nieruchomości. W budynku (pawilonie handlowym) posadowionym na przedmiotowej nieruchomości znajduje się **tylko jeden** samodzielny lokal – lokal użytkowy, do którego spółdzielcze własnościowe prawo przysługuje osobie żądającej ustanowienia jego odrębnej własności, nie ma zatem choćby jednego innego lokalu, który potencjalnie mógłby – po stwierdzeniu samodzielności – zostać wyodrębniony z tej nieruchomości, a nadto w budynku tym nie ma jakichkolwiek innych pomieszczeń, które mogłyby wchodzić w skład nieruchomości wspólnej.

Przepisy normujące własność lokali, w szczególności możliwość ustanawiania ich odrębnej własności, należą do norm rzeczowego prawa cywilnego, dlatego też przy ustanawianiu odrębnej własności lokali, także przenoszonych na rzecz spółdzielców na podstawie przepisów art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.), konieczne jest przestrzeganie przepisów ustawy o własności lokali oraz norm prawa rzeczowego zawartych w kodeksie cywilnym.

Z kolei żaden przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyłącza ani nie ogranicza stosowania przy ustanawianiu odrębnej wła-

sności lokali przepisów ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego, jak również nie sposób przyjąć, że uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej określająca przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości może stanowić swoiste *lex specialis* w stosunku do przepisów wymienionych ustaw.

Przepis art. 3 ust. 1 u.w.l. stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako **prawo związane z własnością lokali**, a nadto, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Statuuje on udział w nieruchomości wspólnej jako prawo nierozzerwalnie związane z własnością lokalu (dualistyczny, zwany niekiedy klasycznym, model odrębnej własności lokali)<sup>2</sup>. Własność lokalu jest prawem głównym (nadrzędnym), a udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo z własnością związane, jest prawem podrzędnym o charakterze akcesoryjnym, dzieli więc los prawa głównego. Nieruchomość wspólna powstaje *ex lege* z chwilą wyodrębnienia z danej nieruchomości wyjściowej chociażby jednego lokalu. Dotychczasowa nieruchomość („wyjściowa”), z której nastąpiło wyodrębnienie lokalu (lokali), przestaje istnieć. Jej miejsce zajmują zawsze: wyodrębnione w sensie prawnym poszczególne samodzielne lokale (przynajmniej jeden z kilku) i nieruchomość wspólna, jako nieodłączny element konstrukcji odrębnej własności lokali oraz – w razie sukcesywnego wyodrębniania nieruchomości lokalowych – ogół lokali niewyodrębnionych<sup>3</sup>. Przywołane normy prawne wskazują jednoznacznie, że wyodrębnianie własności lokali możliwe jest wyłącznie w przypadku, gdy skutkiem wyodrębnienia powstanie tak zwana „nieruchomość wspólna”, będąca przedmiotem współwłasności. Współwłasność w tym przypadku możliwa zaś byłaby jedynie, gdyby wyodrębnione zostały co najmniej dwa lokale. Wniosek ten znajduje również oparcie w przepisie art. 195 k.c., który wskazuje, że własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie **kilku** osobom (współwłasność).

---

<sup>2</sup> Tak R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2007, s. 93.

<sup>3</sup> M. Nazar, *Odrębna własność lokali (Wybrane zagadnienia)*, PiP 1995, nr 10-11, s. 29-30.

Określony w przedmiotowej sprawie stan faktyczny wyklucza możliwość zaistnienia współwłasności, co implikuje niemożliwość powstania nieruchomości wspólnej, bez której nie może istnieć lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Zgodnie z przepisem art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z przepisu tego wynika, że ustawodawca, posługując się liczbą mnogą („właścicieli lokali”), przyjął, iż wyodrębnienie lokalu możliwe będzie w przypadku, gdy jest ich kilka, a co najmniej dwa.

Natomiast przepisy art. 3 ust. 3, 4, 5, 6 i 7 u.w.l. odnoszące się do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej zawierają sformułowania: „wszystkich lokali”, „samodzielnych lokali”, „tych lokali”, „oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu”, „co najmniej jednego lokalu” i „kolejnych lokali”, co stanowi dodatkowe potwierdzenie wniosku o konieczności istnienia wielości lokali w nieruchomości, w której następuje wyodrębnianie ich własności.

W zaistniałym stanie faktycznym nie będzie również możliwe powstanie wspólnoty mieszkaniowej, bowiem zgodnie z przepisem art. 6 u.w.l. tworzy ją ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości.

Na marginesie można wspomnieć, że z chwilą założenia nowej księgi wieczystej dla pierwszego wyodrębnionego lokalu, księga wieczysta, z której wydzielono ów lokal, staje się jedną (wspólną) księgą wieczystą dla nieruchomości wspólnej oraz dla ogółu niewyodrębnionych lokali. Między tymi przedmiotami własności doktryna prawa cywilnego nigdy nie stawia znaku równości i nie utożsamia ich z jedną nieruchomością.

Nadto prezentowany pogląd znalazł potwierdzenie w odniesieniu do domów jednorodzinnych w piśmiennictwie prawniczym<sup>4</sup>. Zanegowano tam możliwość realizacji żądania z art. 17<sup>14</sup> u.s.m. w przypadku domów jednorodzinnych (wolnostojących), gdzie zastosowanie tej konstrukcji (ustanowienia odrębnej własności lokalu) nie jest możliwe, skoro nie można utworzyć nieruchomości wspólnej. Niemniej autor cytowanego opraco-

---

<sup>4</sup> G. Bieniek, *Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali (część I)*, Rejent 2006, nr 10, s. 15.

wania podpowiada sposób rozwiązania tej sytuacji, który mógłby zostać zaakceptowany przez uprawnionego członka spółdzielni mieszkaniowej.

Ponadto jako nieuzasadnione jawi się przyjęcie przez Sąd Najwyższy, że przepis art. 3 u.w.l. ma charakter techniczny. Normy zawarte w art. 3 u.w.l. należą do przepisów rzeczowego prawa cywilnego i mają relevantny wpływ na stosunki cywilnoprawne pomiędzy właścicielami lokali.

Nie można także poprzestać na sformułowanym przez SN stwierdzeniu, że w konkretnym przypadku nieruchomości wspólną stanowi grunt, to jest działka, na której położony jest budynek. W przypadku wyodrębnienia lokali nie jest możliwe ograniczenie pojęcia nieruchomości wspólnej do samego tylko gruntu. Tym bardziej iż według przepisu art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz **części budynku i urządzenia**, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Największą wątpliwość prawną wywołuje ostatnie zdanie tezy glosowanego wyroku. Otóż Sąd Najwyższy wypowiada się, że nie ma przeszkód, aby udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej ustalić jako **stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni całej działki**. Trudno zgodzić się z tak prezentowanym stanowiskiem, zwłaszcza że nie zostało poparte żadną argumentacją. Przede wszystkim należy zaakcentować, że ustalenie wielkości udziału w nieruchomości wspólnej winno nastąpić zgodnie z regułą zawartą w przepisie art. 3 ust. 3 u.w.l., zgodnie z którą udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Wyjątek od tej reguły zawiera jedynie przepis art. 3 ust. 6 u.w.l., kiedy wskutek jednej czynności prawnej następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wówczas wielkość udziałów ustalają w umowie właściciel lub właściciele. Jednakże należy mieć na uwadze dwa powszechnie akceptowane w takiej sytuacji warunki: udział musi być powiązany z lokalem, a suma udziałów musi odpowiadać jedności. W opisywanej sytuacji teoretyczne zastosowanie reguły postulowanej przez Sąd Najwyższy pociągałoby za sobą następujące możliwe konsekwencje:

1. Jeżeli powierzchnia lokalu jest mniejsza od powierzchni gruntu – spółdzielni pozostałby udział we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) niezwiązany z żadnym lokalem.

2. Jeżeli powierzchnia lokalu jest równa powierzchni gruntu – nie powstałaby współwłasność, nie powstałaby nieruchomość wspólna.

3. Jeżeli powierzchnia lokalu jest większa od powierzchni gruntu (na przykład w przypadku lokalu wielopoziomowego) – uzyskaloby się udział w nieruchomości wspólnej większy od jedności.

Żadna z możliwych opcji nie będzie pożądana, zwłaszcza wzięwszy pod uwagę, że przepisy ustawy o własności lokali odnoszą niektóre prawa i obowiązki właścicieli lokali do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, a nadto zgodnie z wielkością tych udziałów ponoszone są przez właścicieli lokali daniny publicznoprawne, takie jak podatek od nieruchomości bądź opłaty za użytkowanie wieczyste.

Przyjmując przedstawioną w treści glosy argumentację, w żadnym razie nie można uznać za zgodną z prawem umowy ustanowienia odrębnej własności jedyne istniejącego samodzielnego lokalu wyodrębnionego z danej nieruchomości. W przedstawionej sytuacji prawnej słuszne zatem wydaje się twierdzenie, że zachodzi wyjątek uniemożliwiający zastosowanie art. 17<sup>14</sup> u.s.m., aczkolwiek należy przypuszczać, że nie jest to zgodne z założeniami nowelizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz opartymi na tych przepisach żądaniach członków spółdzielni. Należy mieć nadzieję, że determinacja wnioskujących członków spółdzielni i ich organów pozwoli przynajmniej w niektórych z podobnych przypadków znaleźć legalne i prowadzące do celu rozwiązanie, choćby poprzez fizyczny podział lokalu, dobudowanie bądź wybudowanie budynku z kolejnym lokalem, przyłączenie nieruchomości do innej zabudowanej nieruchomości lub przy zastosowaniu figury prawnej *datio in solutum* zgodnie z konstrukcją przedstawioną przez Sędziego Gerarda Bieńka<sup>5</sup>.

Jak dotąd, niestety, należy uznać za nieprzekonującą argumentację zawartą w uzyskanym w wyniku działania zainteresowanych członków spółdzielni piśmie Ministra Infrastruktury z dnia 5 czerwca 2008 r. (znak

---

<sup>5</sup> Tamże.

BS/WPLm-0701-218/08/2075), w którym stwierdzono, że budynek wolnostojący, w tym pojedynczy lokal użytkowy, może być przedmiotem przeniesienia własności lokalu na podstawie art. 17<sup>14</sup> u.s.m.

Reasumując, trzeba nadto stwierdzić, że kwestia prawna będąca przedmiotem orzeczenia oraz przedstawiona w głosie problematyka jest ważka, zwłaszcza z punktu widzenia notariusza, którego podstawowe obowiązki wypływają wprost z zasad porządku prawnego i wiążą go w jednakowej mierze zarówno względem jego klienta, jak i osób trzecich. Zadanie notariusza polega tu na dokumentowaniu ustanawiania i przenieszenia odrębnej własności lokali w sposób niebudzący w przyszłości żadnych wątpliwości co do ważności i skuteczności umów, natomiast brak możliwości wykreowania nieruchomości wspólnej jako stanowiącej własność właścicieli przynajmniej dwóch samodzielnych (niekoniecznie od razu wyodrębnionych) lokali definitywnie niweczy możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu w budynku. Odmowa dokonania czynności notarialnej w tym przypadku będzie jaskrawym przejawem urzeczywistniania podstawowych funkcji notariatu, jakimi są, prócz samego sporządzania czynności w sferze obrotu prawnego, także zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego oraz sprawowanie tak zwanej jurysdykcji prewencyjnej.

Rekapituluując, należy stwierdzić, że w przedstawionym stanie prawnym i faktycznym nieruchomości wydzielenie jedyne lokalu prowadziłoby do wykreowania nieprawidłowego stanu prawnego, zaś dokonanie kolejnych czynności dotyczących tego lokalu byłoby utrwaleniem tego niewłaściwego stanu prawnego.

*Tomasz Ignacy Olszewski*