

*Mgr Artur Szczepaniak*

## **Zniesienie współwłasności nieruchomości a ustanowienie własności lokali**

W piśmiennictwie i w orzecznictwie pojawiło się twierdzenie, że ustanowienie odrębnej własności lokali jest sposobem zniesienia współwłasności nieruchomości<sup>1</sup>. Pogląd ten znalazł oparcie w brzmieniu art. 7 ust. 1 oraz art. 11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. ustawy o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: u.w.l.) i na tej podstawie Sąd Najwyższy stwierdził, że „w świetle art. 7 ust. 1

---

<sup>1</sup> Dla przykładu: J. P i s u l i ń s k i, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. IV: *Prawo Rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2008, s. 264-265, 271 – „w wypadku, gdy umowę ustanawiającą własność lokali zawierają współwłaściciele nieruchomości, chodzi o szczególnego rodzaju umowę znoszącą współwłasność nieruchomości” i dalej autor, przyjmując założenie, że „(...) umowa współwłaścicieli ustanawiająca własność lokali jest umową znoszącą współwłasność nieruchomości”, czyni uwagi o konsekwencjach związanych z przyjęciem tego poglądu, nadto wskazuje, że ustanowienie własności lokali traktować należy jako sposób zniesienia współwłasności poprzez podział fizyczny rzeczy oraz że „sąd – na podstawie art. 11 ust. 1 WłLokU – może ustanowić odrębną własność jedynie wszystkich lokali.”; S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2007, s. 310-313. Autor, komentując treść art. 211 k.c., mówi o „podziale przez ustanowienie odrębnej własności lokali” (taki też nadaje tytuł rozdziałowi poświęconemu tej tematyce), choć nie tylko, bo również o „ustanowieniu odrębnej własności lokali w orzeczeniu znoszącym współwłasność”; mimo tej, jak się wydaje, niekonsekwencji autor przywołuje jednocześnie treść uchwały SN z 29 października 2002 r., III CZP 47/02 (OSNC 2003, nr 7-8, poz. 93), w której Sąd Najwyższy orzekający w składzie siedmiu sędziów na kanwie pewnego skomplikowanego stanu faktycznego zajął stanowisko, że „**dopuszczalne jest zniesienie współwłasności na mocy orzeczenia sądownego przez ustanowienie odrębnej własności lokali** (podkr. moje – A.S.) w budynku

i art. 11 WłLokU, sama dopuszczalność ustanowienia odrębnej własności lokali przez sąd w drodze orzeczenia znoszącego współwłasność nie budzi żadnych wątpliwości<sup>2</sup>. Z tak sformułowaną tezę ośmielam się nie zgodzić. Twierdzę, że nie jest możliwe zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie lokali w budynku posadowionym na nieruchomości objętej współwłasnością.

Zanim przejdę do uzasadnienia mego zdania, pozwolę sobie poczynić kilka uwag wstępnych, które mają charakter prawd oczywistych.

**I.** Ustawodawca, wyrażając normy prawne w treści przepisów prawa, posługuje się językiem oficjalnym swego państwa. Używa przy tym słów czy zespołów słów oraz zwrotów, które występują w języku potocznym. Niekiedy bywa i tak, że to samo słowo lub zwrot użyte w ustawie różni się w swym znaczeniu czy treści od tego, jakie ma ono w języku potocznym (np. oświadczenie woli). Niekiedy ustawodawca nie nadaje nazwy określonej sprawie czy przedmiotowi, a czyni to doktryna prawa (np. zawłaszczenie). Użyte w przepisach prawa słowa czy zwroty noszą nazwę terminów technicznych. Terminy te mają jedynie taki sens, jaki nadaje im ustawa i nie wolno używać ich dowolnie (np. nie można nazwać zasiedzenia zawłaszczeniem). Bywa tak, że ustawa posługuje się terminem ogólnym na określenie wszystkich zdarzeń powodujących ten sam skutek, np. nabycie i utrata własności – art. 155 i nast. k.c., chociaż przepisy kodeksu cywilnego nie przewidują wszystkich zdarzeń, które

---

wielomieszkaniowym, położonym na gruncie gminy, stanowiącym przedmiot współużytkowania wieczystego tej gminy oraz innych osób, które udziały we współużytkowaniu nabyły wraz z udziałami we współwłasności budynku”; A. C i s e k, [w:] *Podstawy prawa cywilnego*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 244; Autor stwierdza, że „ustawodawca przewiduje również możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu na drodze sądowej, ale ogranicza tę możliwość jedynie do sytuacji, gdy orzeczenie sądowe służy zniesieniu współwłasności, poprzez podział rzeczy wspólnej, prowadzący do wyodrębnienia własności poszczególnych lokali”; E. S k o r o Ń s k a - B o c i a n, [w:] *Kodeks cywilny*, t. I. *Komentarz do artykułów 1-449*<sup>11</sup>, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2008, s. 684. Autorka, komentując art. 212 k.c., podnosi, że „zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym może nastąpić w drodze ustanowienia odrębnej własności lokali z pozostawieniem współwłasności gruntu oraz części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku właścicieli lokali”.

<sup>2</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z 29 października 2002 r., III CZP 47/02 (OSNC 7-8/03, poz. 93) – jej teza główna przywołana została już w przypisie pierwszym.

określony w nazwie skutek wywołują (np. wywłaszczenie czy przysądzenie własności w postępowaniu egzekucyjnym).

Jako termin techniczny traktować należy ustanie stosunku prawnego na określenie zakończenia bytu prawnego takiego stosunku, bez względu na to, jakie zdarzenie ten skutek wywołało (podobnie – zgaśnięcie prawa podmiotowego czy stosunku prawnego). Poszczególne przepisy określają, jakie zdarzenie wywołuje określony skutek (np. przeniesienie własności, zasiedzenie) i tych to określeń nie należy używać dowolnie, zamiennie. Wówczas, gdy przepisy ustawy używają zwrotów „z mocy ustawy” czy „z mocy samego prawa”, na względzie należy mieć sytuacje, w których dla wywołania jakiegoś skutku nie jest potrzebna jakakolwiek czynność konwencjonalna podmiotu czy wydanie orzeczenia przez jakikolwiek organ. Niekiedy jednak przepis ustawy nie wskazuje skutku z mocy samego prawa *expressis verbis*, a mimo to skutek taki jest konsekwencją normy prawnej, którą można zrekonstruować na podstawie tego przepisu.

Wśród przepisów prawa nie ma takiego, który stanowiłby, że własność gaśnie, gdy rzecz przestanie istnieć, gdyż taka norma prawna jest oczywistą konsekwencją przepisu art. 140 k.c. Również wśród przepisów o współwłasności daremnie szukać wszystkich przepisów o ustaniu współwłasności. Kodeks cywilny zawiera jedynie przepisy o jej zniesieniu. Wynika z nich, że zniesienie współwłasności może nastąpić albo w drodze umowy zawartej między współwłaścicielami albo przez orzeczenie sądowne. Powyższe nie oznacza jednak, że współwłasność może przestać istnieć tylko wskutek tych zdarzeń. Pomijając wywłaszczenie współwłaścicieli lub egzekucyjną sprzedaż ich udziałów, należy stwierdzić, że poza tymi dotąd wymienionymi przypadkami, współwłasność może ustać również i z mocy samego prawa; innymi słowy, że – aby taki skutek powstał – ani współwłaściciele, ani żaden organ nie potrzebują, a niekiedy nawet nie mogą decydować o ustaniu współwłasności.

Oczywiste jest, że cechą zarówno języka prawnego, jak i języka prawniczego powinna być bezwzględna konsekwencja terminologiczna oraz precyzja językowa. Podnieść należy, że w sytuacji, gdy ustawodawca nazywa określoną instytucję prawną – A, żaden element zbioru nie-A nie może być nazywany A. Powyższe będzie punktem odniesienia dla dalszych rozważań dotyczących zniesienia współwłasności.

Nadto nie należy używać terminu „odrębna własność samodzielnego lokalu”, jak chce tego niezbyt zresztą fortunnie art. 1 ust. 1 u.w.l., lecz wydaje się, że powinno się mówić o „własności lokalu” i „wyodrębnianiu lokalu”. Uzasadnieniem powyższego jest fakt, że własność odrębnego lokalu jako prawo rzeczowe jest prawem własności, o którym mowa w art. 140 k.c. – takim samym jak prawo własności nieruchomości czy innej rzeczy, i chociaż przedmiot własności lokalu jako odrębnej nieruchomości, z uwagi na oderwanie od gruntu oraz związanie własności z udziałem w częściach wspólnych, jest wyraźnie odmienny od przedmiotu własności nieruchomości gruntowej, to jednak oba objęte są treścią art. 140 k.c. Własność lokalu nie jest własnością odrębną, jest własnością nieruchomości odrębnej od gruntu albo też własnością nieruchomości odrębnej od własności gruntu. Powyższe wynika wprost z treści art. 46 § 1 k.c. Do takiego samego wniosku dojść można a *contrario* na podstawie treści art. 232 i nast. k.c. oraz art. 244 k.c. Skoro bowiem własność lokalu nie jest prawem użytkowania wieczystego i nie jest też ograniczonym prawem rzeczowym, to – nie zapominając o treści art. 1 ust. 2 u.w.l. – stwierdzić należy, że jest ono bez wątplenia prawem rzeczowym objętym normą prawną art. 140 k.c., choć trzeba przyznać, że własność ta ulega pewnym ograniczeniom (np. niemożność zniszczenia przedmiotu własności). Jak się wydaje, kwestia ta zamyka się w fakcie, że korzystanie z rzeczy, o którym mowa w art. 140 k.c., odnosi się do rzeczy rodzajowo odmiennych, o zróżnicowanym zastosowaniu, nie zaś w tym, że konstrukcja własności lokalu jest odmienna od własności innej rzeczy.

Mając powyższe na uwadze, przyjrzyjmy się, jak przedstawia się ustanie współwłasności w przypadku ustanowienia własności lokali.

**II.** Powiedziano już, że przepisy o współwłasności nie regulują wyczerpująco zdarzeń, które niweczą współwłasność; przepisy kodeksu cywilnego zajmują się wyłącznie zniesieniem współwłasności.

Do zdarzeń niweczających współwłasność zaliczyć należy unicestwienie przedmiotu współwłasności. Unicestwienie przedmiotu współwłasności może polegać na jego fizycznym zniszczeniu. Z drugiej strony przedmiot współwłasności może również ulec pomnożeniu przez jego podział; wówczas każda z powstałych w ten sposób rzeczy będzie przedmiotem współwłasności według tych samych zasad co współwłasność rzeczy

podzielonej. Warto w tym miejscu podkreślić, że wskazane wyżej skutki, zarówno w przypadku zniszczenia rzeczy, jak i jej podziału, nastaną z mocy samego prawa.

Szczególnym przypadkiem **likwidacji przedmiotu współwłasności**, innym niż zniszczenie rzeczy, jest ustanowienie własności lokali będących odrębnymi nieruchomościami. Oczywiście przypadek ten dotyczy wyłącznie nieruchomości i tylko takich nieruchomości, które zabudowane są budynkiem, w obrębie którego da się wyodrębnić lokale spełniające warunki opisane w art. 2 ust. 1 u.w.l. W konsekwencji wyodrębnienia lokalu przestaje istnieć przedmiot współwłasności w zakresie określonym w art. 2 ust. 2 u.w.l. Ustanowienie własności lokalu jest „wyjęciem” pewnej części przedmiotu współwłasności i powstaniem odrębnego przedmiotu własności oraz ustaniem współwłasności tego przedmiotu z mocy prawa.

Celem zniesienia współwłasności jest ustanie stosunku prawnego, takiego oto, że przynajmniej dwóm osobom przysługuje niepodzielne prawo własności utkwione w tej samej rzeczy (art. 195 k.c.). Ponieważ zaś żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do jakiegokolwiek wyodrębnionej części, lecz do całości rzeczy, ustawodawca traktuje współwłasność co do zasady jako stan przejściowy (zwłaszcza w odniesieniu do współwłasności w częściach ułamkowych) i konstruuje normę prawną dopuszczającą możliwość zniesienia współwłasności.

Każdemu ze współwłaścicieli przysługuje prawo podmiotowe polegające na kompetencji żądania zniesienia współwłasności. Kompetencja ta sprzężona jest z obowiązkiem po stronie sądu do zniesienia współwłasności w razie takiego żądania, dodajmy – prawo, którego nie można się zrzec. Niekiedy możliwość ta jest ograniczona, czy to z uwagi na czasowe umowne wyłączenie możliwości realizacji przez współwłaściciela uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności (art. 210 k.c.), czy to z uwagi na normę prawną (np. art. 35 *in principio* k.r.o. stanowi, że w czasie trwania ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej żaden z małżonków nie może żądać podziału majątku wspólnego). Oprócz tego współwłaściciele mają prawo przedmiot współwłasności unicestwić, czego skutkiem z mocy samego prawa będzie ustanie współwłasności.

Kodeks cywilny wyróżnia trzy sposoby wyjścia ze współwłasności poprzez zniesienie współwłasności. Są to: fizyczny podział rzeczy wspól-

nej, przyznanie jednemu ze współwłaścicieli prawa własności całości rzeczy oraz tzw. podział cywilny polegający na sprzedaży rzeczy wspólnej i podziale sumy uzyskanej tytułem ceny sprzedaży pomiędzy współwłaścicieli proporcjonalnie do ich udziałów w prawie własności.

Zniesienie współwłasności może nastąpić, o czym wspomniałem już w uwagach wstępnych, poprzez orzeczenie sądowe albo w drodze umowy (art. 212 k.c.).

**III.** Mówiąc o własności lokalu, podkreślić należy, że prawo to związane jest w sposób bezwzględny z udziałem w nieruchomości wspólnej. Udział ten wyrażony jest ułamkiem i nie może być oderwany od istniejącej własności lokalu. Własność lokalu obejmuje więc lokal oraz związany z nim udział w części wspólnej. Siła tego związania opisana została w zdaniu drugim przepisu art. 3 ust. 1 u.w.l., który stanowi, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. W związku z tym zauważyć należy, iż w sytuacji, gdy dotychczasowi współwłaściciele nieruchomości „przewłaszczają” na swoją rzecz lokale, nie sposób mówić o całkowitym zlikwidowaniu współwłasności nieruchomości, ponieważ, jak wskazuje się w literaturze, prawo własności lokalu jest konstytutywnie i obligatoryjnie związane z udziałem w nieruchomości wspólnej<sup>3</sup>. Skoro tak, to odnosząc powyższe, skądinąd słuszne twierdzenie do tematu niniejszego opracowania, należy zapytać: jaki jest cel wyjścia ze współwłasności przez ustanowienie własności lokali, skoro podobny skutek osiągnąć można ustanawiając podział *quoad usum* i wpisując go do księgi wieczystej? Jednocześnie pragnę zasygnalizować kwestię, że czynność ustanowienia własności lokalu, po pierwsze, jest czynnością rozporządzającą, a po drugie, nie jest czynnością kauzalną. Problem ten wiąże się z podjętą w tej pracy tematyką tylko pośrednio, dlatego jedynie go sygnalizuję i zgłaszam gotowość podjęcia próby jego omówienia w najbliższej przyszłości. Podział nieruchomości do korzystania, choć nie likwiduje współwłasności, ma tę przewagę nad wyodrębnieniem własności lokali, że nie wyklucza możliwości żądania w każdej chwili zniesienia współwłasności nieruchomości na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, a jednocześnie może w pełni zaspokoić potrzeby mieszkaniowe czy użytkowe współwłaścicieli, a także to,

<sup>3</sup> Tak np. R. D z i c z e k, *Prawo mieszkaniowe*, Warszawa 2008, s. 67.

że, technicznie rzecz ujmując, jest sytuacją prawną wyraźnie mniej skomplikowaną. Warto bowiem zwrócić uwagę, że ustanowienie własności lokali *de facto* nie rozgranicza (nie oddziela od siebie) dotychczasowych współwłaścicieli. Pozwolę sobie na twierdzenie, że ustanowienie własności lokali albo rodzi współwłasność tam, gdzie jej wcześniej nie było, albo praktycznie mnoży ją.

Wyróżnia się kilka sposobów ustanowienia własności lokali: 1) umowa, 2) umowa współwłaścicieli znosząca współwłasność nieruchomości przez wyodrębnienie wszystkich lokali, 3) jednostronne oświadczenie woli właściciela nieruchomości, 4) postanowienie sądu znoszące współwłasność, 5) wyrok sądu nakazujący właścicielowi nieruchomości złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu własności lokalu i przeniesieniu go na powoda w trybie art. 1047 k.p.c. w zw. z art. 64 k.c., 6) wyrok sądu zapadły w trybie art. 49 u.s.m. (tak np. R. Dzięczek<sup>4</sup>). W opracowaniu niniejszym staram się uzasadnić tezę, według której punkty drugi i czwarty tego wyliczenia są sformułowane w sposób niewłaściwy czy nawet zupełnie błędny.

Korzystając ze sposobności, marginalnie chciałbym naszkicować zagadnienie związane z tematyką własności lokali, niebędące dotychczas przedmiotem szczególnego zainteresowania przedstawicieli doktryny prawa cywilnego. Warto bowiem zastanowić się, czym konkretnie jest lokal i co jest wyłączną własnością właściciela lokalu, a także co sąd czy też umowa tworząca własność lokalu może w tym przedmiocie zmienić?

Art. 2 ust. 2 u.w.l. powiada, że w rozumieniu ustawy samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Zanim ustanowiona zostanie własność lokalu – lokal jest przedmiotem materialnym i z całą pewnością względem budynku jest on częścią składową w rozumieniu art. 47 § 2 k.c. Lokal taki jest pewną przestrzenią ograniczoną materialną obudową. Warto jednak zastanowić się, czy lokal nadal pozostaje przedmiotem materialnym po ustanowieniu go przedmiotem własności.

---

<sup>4</sup> R. Dzięczek, *Prawo mieszkaniowe*, Warszawa 2008.

Jeśli przeprowadzić analizę użytego w treści przepisu pojęcia izby, to trzeba dojść do przekonania – po pierwsze, że izba jest przedmiotem niematerialnym, gdyż już z treści art. 2 ust. 2 u.w.l. jednoznacznie wynika, iż izby zawierają się w tym, co wydzielono trwałymi ścianami, a same ściany do izby nie należą, bo nie służą do wyłącznego użytku właściciela lokalu – po drugie, że lokal z takich izb się składający i będący odrębną nieruchomością jest w istocie swojej jedynie pewną ograniczoną ścianami przestrzenią, wypełnioną powietrzem o zmiennym składzie, która prawnie związana jest z udziałem we własności gruntu i w innych częściach wspólnych nieruchomości i do której należeć mogą części składowe mające charakter materialny (np. drzwi, urządzenia sanitarne), ale z definicji ich występowanie w sensie prawnym nie jest konieczne. Do właściciela takiej nieruchomości nie należą bowiem na wyłączność części składowe budynku, w obrębie którego zlokalizowany jest lokal. Przedmiotem wyłącznej własności właściciela lokalu nie są w szczególności ściany i stropy, które są częścią wspólną nieruchomości, ani też ściany działowe, w których umiejscowione zostały sieci elektryczne, wodne i inne instalacje. Te bowiem zgodnie z treścią art. 3 ust. 2 u.w.l. są częścią wspólną, ponieważ nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. Powyższe natomiast prowadzi do wniosku, że częścią składową lokalu może być inne pomieszczenie (art. 2 ust. 4 u.w.l.), jak na przykład pomieszczenie przynależne lub pomocnicze, ale nie może nią być ta część budynku, która zakreśla obszar obejmujący izby mieszkalne i inne pomieszczenia. To samo odnieść można zresztą do balkonów, które jako takie mogą być częścią składową lokalu<sup>5</sup>. W związku z tym na pytanie, czy lokal będący przedmiotem własności jest przedmiotem materialnym, odpowiedzieć należy, że co do zasady przedmiotem materialnym nie jest, dlatego że po ustanowieniu własności lokalu ograniczony czy obudowany jest on przedmiotami, skądinąd materialnymi, które nie należą wyłącznie do niego, a z przedmiotami materialnymi będącymi częściami wspólnymi nieruchomości jest on wyłącznie związany prawem współwłasności do tych przedmiotów materialnych w ten sposób, że właścicielowi lokalu przysługuje prawo współwłasności do części wspólnych. Podążając tym tropem – powie-

---

<sup>5</sup> Zob. wyrok SN z dnia 3 października 2002 r., III RN 153/01, (OSNP 2003, nr 18, poz. 423).



dzień można, że dochodzi tu do sytuacji osobliwej, nie tylko w rozumieniu potocznym, ale także w sensie prawnym, gdyż w tym szczególnym przypadku przedmiot niematerialny może mieć części składowe, które są przedmiotami o charakterze definitywnie materialnym. Mało tego, części składowe lokalu fizycznie związane są z przedmiotami, które w ogóle do lokalu nie należą. Pogląd taki wywodzę z treści art. 2 ust. 2 u.w.l. i art. 3 ust. 2 u.w.l.

Chociaż wyrażony ułamkiem udział w części wspólnej może być ukształtowany inaczej niż stanowi to względnie wiążący art. 3 ust. 3 u.w.l., to jednak wydaje się, że ani umowa, ani orzeczenie sądu nie mogą w tym względzie kształtować samej nieruchomości wspólnej w sposób odmienny, ponieważ przepis art. 3 ust. 1 u.w.l. ma charakter *iuris cogens*. Zagadnienie to wiąże się również z pytaniem, w jaki sposób wyłączna własność właściciela lokalu zostaje nabyta. Wskazać należy, że nabycie własności tych przedmiotów wyłącznej własności właściciela lokalu następuje z mocy samego prawa, nie zaś na podstawie czynności ustanawiającej własność lokalu, na przykład umowy, i ani strony czynności prawnej, ani sąd nie mogą w tej materii postanowić o nabyciu własności *contra legem*.

**IV.** Zniesienie współwłasności jest instytucją prawną, która prowadzi do ustania stosunku prawnego polegającego na istnieniu przynajmniej dwóch praw własności do tej samej rzeczy poprzez, należy to podkreślić, likwidację tego stosunku prawnego.

Roszczenie o zniesienie współwłasności nie ulega przedawnieniu (art. 220 k.c. *expressis verbis*). Jak zasygnalizowano wcześniej, ustanie współwłasności nie musi jednak polegać na likwidacji samej współwłasności, może polegać także na zlikwidowaniu przedmiotu współwłasności. Jeśli przestanie istnieć przedmiot współwłasności, wówczas oczywiście ustanie stosunek prawny współwłasności.

Mimo to przyjęło się twierdzić w doktrynie i w orzecznictwie, że „ustanowienie odrębnej własności lokali jest dopuszczalne także w sądowym postępowaniu o zniesienie współwłasności”<sup>6</sup>. W zdaniu tym Sąd

---

<sup>6</sup> Uchwała całej Izby Cywilnej SN z dnia 21 grudnia 1974 r., III CZP 31/74 (OSNCP 1975, nr 9, poz. 128). W treści tej uchwały wskazano, że przed wejściem w życie kodeksu cywilnego reprezentowany był pogląd, iż ustanowienie odrębnej własności lokali może

Najwyższy wypowiedział się na temat dopuszczalności stosowania przepisów o zniesieniu współwłasności, a nie o zniesieniu współwłasności przez wyodrębnienie lokali, jak to się powszechnie rozumie.

Oprócz tego takie twierdzenie zostało wprowadzone do przepisu prawnego – art. 7 ust. 1 u.w.l., który stanowi, że „odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność” oraz art. 11 ust. 1 u.w.l. w brzmieniu: „Przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości.”

Ustanowienie własności lokali nie znosi współwłasności nieruchomości. W razie ustanowienia takiego prawa następuje zmniejszenie przedmiotu współwłasności.

Jeżeli wyłączny właściciel nieruchomości ustanowi na swoją rzecz własność choćby jednego z wielu lokali, przysługiwała będzie mu własność odrębnej od gruntu nieruchomości związana z udziałem w części wspólnej nieruchomości, bez którego własność lokalu nie może powstać, ale pozostanie również właścicielem pozostałej części nieruchomości, tyle że jego prawo do pozostałej części nieruchomości będzie odtąd konkurowało z udziałem w części wspólnej nieruchomości związanym z własnością lokalu. W ten sposób będzie odtąd „jedynie” współwłaścicielem pozostałej części nieruchomości. Nietypowość tej sytuacji polega na istnieniu współwłasności, której ułamki skupiają się w jednym podmiocie, a mimo to nie stają się całością. Można powiedzieć, że udział we własności przysługuje każdoczesnemu właścicielowi niezależnie od tego, kto nim jest. W sytuacji, gdy wyłączny właściciel nieruchomości ustanowi własność

---

nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego i że nie jest możliwe powstanie takiej własności na podstawie orzeczenia sądu w postępowaniu o zniesienie współwłasności lub w postępowaniu o dział spadku. Pogląd ten, wyrażony po raz pierwszy w orzeczeniu SN z dnia 3 stycznia 1962 r., I CR 920/61 (OSNCP 1963, poz. 62), znalazł potwierdzenie w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 11 listopada 1963 r., III CO 34/62 (OSNCP 1965, poz. 199), wpisanej do księgi zasad prawnych, a następnie – już na tle przepisów kodeksu cywilnego – w orzeczeniu z dnia 18 listopada 1965 r., I CR 456/65 (OSNCP 1966, poz. 153) oraz w orzeczeniu z dnia 25 lutego 1965 r., III CR 16/65 (Nowe Prawo 1966, nr 6, s. 800).

lokalu, jednego z wielu, na rzecz osoby trzeciej, wówczas te konkurujące własności przysługiwały będą różnym tożsamościowo osobom.

Jeśli zaś wszyscy współwłaściciele ustanowią na swoją rzecz własności lokali, to nie nastąpi zniesienie współwłasności, tylko staną się oni, po pierwsze, właścicielami lokali będących odrębnymi nieruchomościami, po drugie, pozostaną współwłaścicielami części wspólnych. Ta współwłasność jednak jest czymś odmiennym od dotychczasowej współwłasności całości nieruchomości. Nie następuje tutaj przekształcenie jednego stosunku prawnego w drugi (jednego typu współwłasności we współwłasność wynikającą z art. 3 ust. 1 u.w.l.), lecz ustaje, *ipso iure*, współwłasność całości nieruchomości i wobec ustanowienia własności lokali nastaje zupełnie nowa wspólność.

Zasada ta znajduje potwierdzenie w sposób najpełniejszy w takiej, dopuszczalnej prawnie, sytuacji, kiedy to współwłaściciele nieruchomości ustanawiają własność lokali na rzecz siebie. Wówczas dochodzi do takiej sytuacji, że, po pierwsze, ustaje współwłasność nieruchomości (bo zlikwidowano przedmiot współwłasności), po drugie, każdy z wyodrębnianych lokali staje się przedmiotem współwłasności osób, które dokonały przewłaszczenia i przysługuje im nadto prawo współwłasności wynikające z udziału w części wspólnej nieruchomości. W takiej sytuacji można powiedzieć, że nastąpiło pomnożenie współwłasności, a precyzyjniej, że nastąpiło powołanie do życia nowych przedmiotów współwłasności.

W tym miejscu warto rozważyć również zagadnienie – co dzieje się z udziałem we współwłasności w wyniku ustanowienia własności lokalu czy lokali. Udział ten nie przestaje istnieć, tylko zmienia swoje położenie prawne. Wynika to z ogólnej zasady wyrażonej w art. 50 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 u.w.l. Gdyby nastąpiło zniesienie własności lokali, wówczas nastąpi powrót do sytuacji sprzed ustanowienia własności lokali, i nie dość, że do takiej samej sytuacji prawnej (chyba że przewłaszczenie lokalu nastąpiło na rzecz osoby trzeciej, wówczas to ona nabędzie udział we współwłasności nieruchomości), to jeszcze z mocy prawa, przy czym wydaje się, że niedopuszczalne jest wyłączenie tego skutku lub jego modyfikacja przez czynność prawną czy w drodze orzeczenia sądu. Udział we współwłasności odzyska więc swój byt samodzielny, a osoby, które dotychczas były właścicielami lokali, będą współwłaścicielami nierucho-

mości w takiej proporcji jak wcześniej<sup>7</sup> – z tego właśnie powodu, że ustanowienie własności lokali nie znosi współwłasności.

Wobec brzmienia zaprezentowanych wyżej przepisów należałoby zastanowić się nad taką ich wykładnią, którą da się pogodzić z twierdzeniem, że wyodrębnienie lokali będących przedmiotem własności nie stanowi sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości. Zwrot „orzeczenie sądu znoszące współwłasność nieruchomości” należy rozumieć jako orzeczenie sądu ustanawiające własność lokali na wniosek współwłaściciela. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w powołanym wyżej orzeczeniu z dnia 21 grudnia 1974 r., III CZP 31/74, istnieje „generalna zasada naszego prawa cywilnego, w myśl której, jeżeli istnieje możliwość regulacji danego stosunku prawnego w drodze umowy, a zarazem zainteresowana osoba (osoby) ma obowiązek dokonania takiej regulacji na żądanie drugiego zainteresowanego, to w razie braku zgody między stronami w grę wchodzi orzeczenie sądowe.” Dlatego też, choć przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie przewidują w dziale „Sprawy z zakresu prawa rzeczowego” księgi drugiej ustawy odrębnego trybu dla ustanowienia własności lokali, to jednak jest ono możliwe i przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o zniesieniu współwłasności. Tym bardziej jednak nie wydaje mi się trafne twierdzenie, że w drodze umowy o wyodrębnieniu własności lokali następuje zniesienie współwłasności. Prawodawca, dopuszczając możliwość sądowego ustanowienia własności lokali, powinien zmienić brzmienie przepisu art. 7 ust. 1 u.w.l. i wskazać, że może ono nastąpić na wniosek każdego współwłaściciela przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o zniesieniu współwłasności.

V. Na koniec należy wskazać, że oprócz aspektów związanych z procedurą cywilną, pogląd prezentowany w niniejszym artykule ma także bardzo poważne reperkusje w zakresie czynności notarialnych. Oprócz tego, że nie istnieje możliwość umownego zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie własności lokali, należy mieć na względzie znaczenie powyższego dla opłat od czynności dokonywanych w akcie notarialnym. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28

---

<sup>7</sup> Uważam, że wskazany skutek nastąpiłby także wówczas, gdyby udział w części wspólnej określony był inaczej niż na zasadzie art. 3 ust. 3 u.w.l.

czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2004 r., Nr 148, poz. 1564) w § 11 pkt 1 stanowi: „Jeżeli jednym aktem notarialnym, sporządzonym między tymi samymi osobami, objęto kilka czynności dotyczących tego samego przedmiotu i pozostających ze sobą w takim stosunku, że jedna z tych czynności ma charakter czynności głównej, a inne mają charakter czynności ubocznych i nie mogą istnieć bez czynności głównej – za sporządzenie tego aktu notarialnego stosuje się maksymalną stawkę przewidzianą dla czynności głównej.” Skoro nie istnieje możliwość zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie własności lokali, to wówczas notariusz będzie mógł pobrać opłatę nie od czynności zniesienia współwłasności, ponieważ współwłasność przestanie istnieć z mocy prawa, lecz od czynności przewłaszczenia lokali. W związku z tym stosować należy § 9 ust. 2 powołanego rozporządzenia, który stanowi, że „w razie gdy poszczególne czynności między tymi samymi osobami dotyczą różnych przedmiotów, wartość tych przedmiotów zlicza się, jeżeli dla dokonywanych czynności przewidziana jest ta sama maksymalna stawka. Jeżeli dla tych czynności przewidziane są różne maksymalne stawki, stosuje się je za każdą czynność z osobna”, ewentualnie § 9 ust. 2 powołanego rozporządzenia, który stwierdza, iż „jeżeli akt notarialny obejmuje kilka czynności różnych osób, stosuje się maksymalne stawki przewidziane za każdą czynność z osobna.”