



Polemiki i refleksje

O konsekwencjach pewnych komentarzy

Przedmiotem niniejszej polemiki jest teza zawarta w obszernym opracowaniu pani Ewy Bończak-Kucharczyk pod tytułem: „Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz”¹ (Oficyna a Wolters Kluwer bussines, Warszawa 2010, wydane przez Wolters Kluwer Polska sp. z o.o.). Teza ta odnosi się do prawa wieczystego użytkowania gruntu (a ściślej do udziału w tym prawie) jako prawa związanego z własnością wyodrębnionego lokalu.

Autorka w swym opracowaniu stwierdza: „Do związanego z własnością lokali prawa użytkowania wieczystego stosuje się przepisy k.c. o użytkowaniu wieczystym (art. 232-243 k.c.) oraz **odpowiednie** przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.” i dalej: „Ponadto, według art. 27 u.g.n. (ustawa o gospodarce nieruchomościami – przyp. autora), oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, a dodatkowo oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.” (s. 103).

¹ E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa 2010.

Problem sprowadza się do zakresu i zasad stosowania odpowiednich przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami do obrotu już istniejącymi (wyodrębnionymi) lokalami, z którymi jest związany udział w wieczystym użytkowaniu gruntu.

Odrębna własność lokalu jest swego rodzaju odstępstwem od zasady *superfities solo cedit*. Jest to odstępstwo mające swoje uzasadnienie w art. 46 k.c. Przepis ten stanowi, że nieruchomościami są:

- części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), a ponadto
- budynki trwale z gruntem związane
- lub części takich budynków (np. lokale), jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Tymi przepisami szczególnymi są unormowania zawarte w ustawie 24 czerwca 1994 r. o własności lokali². Artykuł 1 powołanej ustawy nie pozostawia wątpliwości: „Ustawa określa sposób ustanawiania **odrębnej własności** samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu”. A zatem taki wyodrębniony na podstawie przepisów szczególnych lokal nie jest zaliczany do części składowych gruntu (art. 49 k.c.) i w związku z tym, nie będąc częścią składową rzeczy (gruntu), może on być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.).

Samodzielność bytu prawnego wyodrębniany lokal nabywa w drodze:

- czynności prawnych, to jest umowy albo jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości (zawartych w formie aktu notarialnego art. 7 ust. 1 i 2 u.w.l.) lub
- w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność, a ponadto
- wpisu do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.). Jest to klasyczny przykład tzw. wpisu konstytutywnego, czyli wywołującego skutek rzeczowy nie od daty czynności prawnej, ale od daty złożenia wniosku wieczystoksięgowego³, o ile oczywiście zostanie on rozpoznany pozytywnie. Należy przy tym wyraźnie podkreślić, że wpisem konsty-

² Tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. (dalej: u.w.l.).

³ Por. orzeczenie SN z dnia 26 stycznia 1981 r., III CRN 283/80 (OSNCP 1981, nr 10, poz. 195), jak i uchwałę SN z 21 maja 2002 r., III CZP 29/2002 (OSNCP 2003, nr 6, poz. 76).

tutywnym objęte jest **powstanie odrębnej własności** lokalu, a nie jego dalsze zbywanie. Zasada ta dotyczy także lokali, z którymi związany jest udział w użytkowaniu wieczystym gruntu.

Artykuł 3.1. u.w.l. stanowi, że z każdym wyodrębnionym lokalem jest związany udział w nieruchomości wspólnej jako **prawo związane** z własnością lokali. Tą nieruchomością wspólną jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, zaś surogatem własności gruntu może być prawo użytkowania wieczystego gruntu (art. 4 ust. 3 u.w.l.), ewentualnie ułamkowa część gruntu w użytkowaniu wieczystym (art. 3a u.w.l.). Bez względu jednak na to, czy będzie to udział we własności gruntu, czy w użytkowaniu wieczystym gruntu, będzie to prawo, które stosownie do art. 50 k.c. stanowi część składową nieruchomości (w tym wypadku nieruchomości lokalowej), a jako takie nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Oznacza to, że zbycie wyodrębnionego i ujawnionego w księdze wieczystej lokalu automatycznie odnosi się do zbycia udziału we wspólnej nieruchomości także wtedy, gdy jej przedmiotem jest udział w użytkowaniu wieczystym gruntu. Dlatego trafnie Sąd Najwyższy w wyroku z 7 stycznia 2004 r., III CK 186/02, stwierdził, że: „Prawo odrębnej własności lokalu jest prawem głównym, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej”. Stanowi to swoiste odwrócenie zasady *superfities solo cedit*, w którym to nie budynek czy lokal przynależy do gruntu, ale grunt (udział w nim) przynależy do lokalu i dzieli automatycznie jego losy.

Wskazany na początku mojej wypowiedzi problem pojawia się na tle art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r.⁴ Przepis ten jest kolejnym przykładem wpisu konstytucyjnego odnoszącego się do ustanowienia i zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu. Stanowi on, że: „Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.” Powstaje pytanie, czy powyższa norma

⁴ Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

prawna ma zastosowanie do zbycia udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu jako prawie związanym z własnością lokalu.

Moim zdaniem nie ma zastosowania z przynajmniej dwóch powodów:

Po pierwsze, powyższa zasada wpisu konstytucyjnego ma zastosowanie jedynie wtedy, gdy jej adresatem (przedmiotem) będzie **samoistne** prawo wieczystego użytkowania gruntu, ewentualnie udział w takim prawie. W wypadku gdy grunt w użytkowaniu wieczystym jest zabudowany budynkami stanowiącymi odrębny od niego przedmiot własności, przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest **prawem związanym** z tym użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.). Innymi słowy, przedmiotem głównym jest prawo użytkowania wieczystego, a prawem automatycznie związanym jest prawo własności budynków.

Natomiast w przypadku zbywania wyodrębnionych lokali mamy do czynienia z odwróceniem sytuacji: przedmiotem głównym jest lokal, a prawem związanym jest udział w użytkowaniu wieczystym. Brak zatem tożsamości przedmiotowej, która skutkowałaby możliwością zastosowania wpisu konstytucyjnego z art. 27 u.g.n. do umów zbycia wyodrębnionych lokali wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu.

Po drugie, konsekwencją powyższego rozróżnienia jest przepis proceduralny zawarty w § 49 ust. 1 pkt 2 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów⁵, który determinuje treść wpisu w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której wyodrębniono lokale. Stanowi on wprost, iż „(...) w dziale II w łamie 3 wpisuje się »właściciel lokalu numer wyodrębnionego w księdze wieczystej nr« »oraz wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej«”. Zwróćmy uwagę, że ustawodawca dla potwierdzenia ustalonej treści tekstu, jaka ma być wpisana w księdze wieczystej, użył znaków cudzysłowu. To samo rozwiązanie zostało powielone w przepisach odnoszących się do ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie

⁵ Dz.U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1122.

elektronicznym⁶. Treść wpisu w dziale II księgi wieczystej obejmującej zatem (co do zasady) nieruchomości wspólną w postaci części wspólnych budynku wraz z urządzeniami, które nie służą do wyłącznego użytku właścicielom poszczególnych lokali, jak i własność wspólnego gruntu albo prawo użytkowania wieczystego wspólnego gruntu (lub udziału w takim prawie), jest ustalona ściśle i precyzyjnie. Jest to tzw. wpis „anonimowy”, dokonywany raz w momencie założenia księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu. Pozostanie on już niezmienny także w wypadku kolejnych zmian właściciela wyodrębnionego lokalu. I jest to rozwiązanie ze wszech miar słuszne, gdyż udział w użytkowaniu wieczystym gruntu zawsze dzielić będzie losy własności lokalu. Można by powiedzieć, że jest to „system działania automatycznego”. Ale nie zawsze tak było. Jeżeli porównamy zapis zawarty w poprzednio obowiązującym rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r.⁷, to przekonamy się, że z powodów zupełnie niewiadomych ustawodawca preferował zapisy „imienne” w dziale II księgi wieczystej, z której nastąpiło wyodrębnienie lokali. Na szczęście od dziesięciu lat przepisy proceduralne są kompatybilne z przepisami materialnoprawnymi wskazanymi wyżej. Tak zatem treść wpisu w dziale II księgi wieczystej, z której nastąpiło wyodrębnienie lokali, nie pozostawia miejsca na jakiegokolwiek inne sposoby ujawniania właściciela lokalu, z którym jest związany udział w użytkowaniu wieczystym. Dlatego też „literalna” realizacja przepisu art. 27 u.g.n. nie jest w takim wypadku w żaden sposób możliwa.

Powyższe wywody nie wydają się szczególnie skomplikowane. Jednakże niektóre sądy w mniejszych ośrodkach⁸, powołując się na wskazany na wstępie komentarz pani Ewy Bończak-Kucharczyk, odmawiały wpisów własności lokali, które były przedmiotem obrotu w tym samym dniu (np. w drodze zamiany, a następnie darowizny),

⁶ Por. § 35 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1575).

⁷ Dz.U. z 1992 r. Nr 29, poz. 128 ze zm. § 30 ust. 1 pkt 2.

⁸ Por. postanowienie Sądu Rejonowego we Włoszczowie z dnia 22 grudnia 2010 r., 1839/2010.

powołując się na brak wpisu konstytucyjnego z art. 27 u.g.n. odnoszącego się do udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu związanego z lokalem. Autorka komentarza jest autorytetem w dziedzinie budownictwa i prawa lokalowego (w latach 1998-2001 pełniła funkcję wiceprezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, jest członkiem Państwowej Rady Gospodarki Przestrzennej). Dlatego w komentarzach stanowiących bazę naukowo-dydaktyczną (jak widać także dla niezawisłych sądów) winno się pochylać ze szczególną troską nad niektórymi tezami. Być może zmiana jednej litery w zdaniu, które powinno brzmieć: „Do związanego z własnością lokali prawa użytkowania wieczystego stosuje się przepisy k.c. o użytkowaniu wieczystym (art. 232-243 k.c.) oraz **odpowiednio** przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.”, zredukowałaby cały problem do krótkiej chwili owocnej refleksji.

Jacek Frelich

Jacek Frelich – notariusz w Kielcach.