

**Część I. Konstrukcja
prawnorzeczowa instytucji
odrębnej własności lokalu**

Rozdział I. Podstawowe ułomności ustawy o własności lokali

Zygmunt Truszkiewicz

§ 1. Wprowadzenie

Ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali¹ weszła – co do zasady – w życie 1.1.1995 r. Zastąpiła ona wcześniejsze regulacje umożliwiające własnościowe wyodrębnienie z nieruchomości gruntowej lub budynkowej lokalu, traktowanego odtąd jako nieruchomość (np. skreślono art. 136 i 137 KC). Do ustawy dostosowano również niektóre regulacje, przykładowo zamieszczone w ustawie z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece² czy też w ustawie z 29.4.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości³. Podstawowym następstwem tych przepisów jest to, że tworzyły one i nadal tworzą wyjątek od jednej z podstawowych zasad prawa cywilnego, jaką jest zasada *superficies solo cedit* (art. 48 i 191 KC⁴). Ustawa o własności lokali pozwala bowiem również na wyodrębnianie nieruchomości lokalowych niemal w każdym budynku, stanowiącym część składową nieruchomości gruntowej, a obejmującym co najmniej dwa samodzielne lokale w rozumieniu art. 2 WłLokU. To bardzo komplikuje relacje w odniesieniu do nieruchomości gruntowej, w ramach której wyodrębnia się nieruchomości lokalowe. Owe relacje stają się jeszcze bardziej złożone, gdy nieruchomość gruntowa jest przedmiotem użytkowania wieczystego, a tym samym, gdy budynek jest już odrębną od gruntu nieruchomością budynkową. W konsekwencji ustawa o własności lokali ma ogromną doniosłość społeczną, gdyż adresowana jest do milionów podmiotów, zazwyczaj

¹ Tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 532 ze zm.

² Tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.

³ Tekst jedn. Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.

⁴ Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).

niemających specjalistycznej wiedzy prawniczej. Jakże wówczas jest ważne, by tego rodzaju akt prawny stanowił regulację spójną zewnętrźnie, tj. z innymi regulacjami, zwłaszcza kształtującymi podstawowe instytucje prawne, ale i spójną wewnątrznie, tworząc uporządkowaną i przejrzystą regulację zrozumiałą dla jej adresatów. Chodzi o to, by akt prawny rozdzielił jak najmniej wątpliwości i wynikających z nich ryzyk prawnych. Tymczasem ustawa o własności lokali sprawia wiele problemów interpretacyjnych nawet wytrawnym prawnikom, które przekładają się na jej stosowanie w praktyce. Przyjrzyjmy się zatem WłLokU pod tym kątem.

§ 2. O poprawności konstrukcji cywilnoprawnych zastosowanych w ustawie o własności lokali

Jak postanowiono w art. 7 ust. 1 WłLokU lokal samodzielny w rozumieniu art. 2 ust. 2 WłLokU może stać się odrębną nieruchomością m.in. w drodze umowy, którą w ustawie nazwano „umową o ustanowieniu odrębnej własności lokalu” (art. 7 ust. 2, art. 8 ust. 1 i 3 WłLokU), aczkolwiek do powstania tej własności niezbędny jest – jak postanowiono w art. 7 ust. 2 *in fine* WłLokU – wpis do księgi wieczystej. I od razu nasuwa się pytanie o rozumienie tej umowy czy też jaka jest jej relacja do regulacji kodeksowych odnoszących się do różnego rodzaju umów. Co zatem możemy wyczytać z ustawy o własności lokali na temat tej umowy? W dopiero co wspomnianym przepisie napisano, że powinna być ona zawarta w formie aktu notarialnego. W art. 8 ust. 3 WłLokU postanowiono, że: „Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu może być zawarta albo przez współwłaścicieli nieruchomości, albo przez właściciela nieruchomości i nabywcę lokalu”. I jak tu nie zapytać, a kto inny mógłby zawierać taką umowę. Jeżeli już było potrzebne to co najwyżej postanowienie, że odrębna nieruchomość lokalowa może być ustanowiona w drodze orzeczenia sądowego. Ale czy aby na pewno takie postanowienie jest konieczne? A co z jednostronnym oświadczeniem woli właściciela nieruchomości gruntowej czy budynkowej lub współwłaścicieli takich nieruchomości? Może wystarczyłoby tylko złożenie wniosku do sądu wieczystoksięgowego o odłączenie lokalu do odrębnej księgi wieczystej wraz z zaświadczeniem o jego samodzielności. Natomiast w art. 9 ust. 1 WłLokU postanowiono, że: „Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończe-

niu budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę”. Z treści przytoczonego przepisu wynika, że umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu może być umową czysto rozporządzającą, zawieraną w wykonaniu umowy zobowiązującej. A czy umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu może być zawierana w wykonaniu innej umowy zobowiązującej do zbycia lokalu? Jeżeli chodzi o treść umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, to w art. 8 ust. 1 WłLokU postanowiono, że: „Umowa winna określać w szczególności: 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych oraz 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej”. A czy tego rodzaju wymogi nie wynikają z konieczności oznaczenia wyodrębnianej nieruchomości oraz przepisów wiążących z nieruchomością lokalową udział w nieruchomości wspólnej? Zresztą nie zawsze umowa może określać dokładnie powierzchnię czy też udziały, jeżeli jest zawierana przed wybudowaniem budynku. Interesujące postanowienie zamieszczono w art. 2 ust. 6 WłLokU: „W razie braku dokumentacji technicznej budynku, zaznaczeń, o których mowa w ust. 5, dokonuje się, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej”. Jednak w takiej sytuacji nie może dojść do wyodrębnienia lokali, ponieważ do tego potrzebne jest zaświadczenie o samodzielności lokali wydane przez właściwego starostę właśnie na podstawie takiej dokumentacji (art. 2 ust. 3 WłLokU). Oznacza to, że w przytoczonym przepisie może chodzić jedynie o umowę, co najwyżej zobowiązującą do przeniesienia własności lokalu.

Co do możliwości podziału lokalu na mniejsze lokale czy też możliwości zbywania części lokalu (np. pokoju, piwnicy, strychu, garażu) nie powinno być wątpliwości, skoro ustawa mówi o zgodzie właścicieli lokali (czyli wspólnoty) na podział (art. 22 ust. 4 WłLokU). Niekiedy zdarza się, że powiększenie lokalu następuje wskutek nadbudowy czy też odpowiedniej przebudowy nieruchomości wspólnej. I w tym przypadku nasuwa się pytanie o rodzaj czynności prawnych, których celem byłoby uporządkowanie stanu prawnego zmienionego stanu faktycznego.

W kontekście zasygnalizowanych zagadnień praktycznych nasuwa się pytanie, na ile przywołane przepisy dotyczące własnościowego wyodrębniania lokali i obrotu nimi ułatwiają zastosowanie właściwych rozwiązań, a na ile utrudniają, kierując osobę je stosującą na niewłaściwe „tory”, a tym samym, które z powyższych przepisów są błędnie sformułowane, a które są zbędne,

skoro wyodrębniony własnościowo lokal staje się nieruchomością (art. 2 ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 2 WłLokU), której obrót jest regulowany w Kodeksie cywilnym i innych aktach prawnych? Jeżeli już, to może wystarczyło – ze względu na definicję rzeczy – przesądzić w ustawie, że lokal może obejmować pomieszczenia, nieprzylegające do siebie, a więc że lokal nie musi stanowić spójnej całości (bryły), co zresztą uczyniono w art. 2 ust. 4 WłLokU. Ale czy takim pomieszczeniem przynależnym może być przykładowo osobno położone pomieszczenie socjalne, kuchnia, łazienka, a zwłaszcza pokój?

Oto kilka przykładów ilustrujących trudności w stosowaniu powyższych przepisów. W sprawie III CZP 52/18⁵ SO zdecydował się na skierowanie do SN wniosku o rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego dotyczącego dopuszczalności zbycia pomieszczenia przynależnego, objętego nieruchomością lokalową, na rzecz właściciela innego lokalu. Natomiast sprawa III CZP 65/11⁶ była nieco bardziej złożona. Otóż chodziło o uregulowanie stanu, powstałego wskutek przyłączenia do już wyodrębnionego własnościowo lokalu kilku pomieszczeń powstałych w wyniku przebudowy i adaptacji części nieruchomości wspólnej. Sąd wieczystoksięgowy oddalił wniosek, twierdząc m.in., że: „dopuszczalne jest zarówno włączenie do wyodrębnionego lokalu części wspólnej budynku, jak i nadbudowa oraz przebudowa części wspólnych. Przebudowa dotychczasowego lokalu Nr 8a spowodowała, że powstał nowy, samodzielny lokal mieszkalny, którego własność powinna być na nowo ustanowiona. Skoro do takiej czynności nie doszło, to nie ma podstaw do ujawnienia wnioskowanych zmian w księgach wieczystych (...)”⁷. Sąd okręgowy rozpatrujący apelację zdecydował się przedstawić SN zagadnienie prawne ze względu na wątpliwość, że: „wprawdzie ustawodawca przewidział możliwość dokonania zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej, jej zabudowy lub przebudowy, ale nie określił, jaką treść powinna mieć umowa zawarta w formie aktu notarialnego, której przedmiotem jest zmiana w zakresie prawa własności związana z przebudową już istniejącego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość oraz przyłączenie do tego lokalu, w wyniku zaadaptowania przez jego właściciela części nieruchomości wspólnej (strychu)”⁸. Natomiast SN podjął uchwałę o następującej treści: „Przebudowanie samodzielnego lokalu mieszkalnego przez przyłączenie do niego części wspólnych nieruchomości może prowadzić do powstania no-

⁵ Uchw. SN z 15.11.2018 r., III CZP 52/18, Legalis.

⁶ Uchw. SN z 25.11.2011 r., III CZP 65/11, Legalis.

⁷ Por. tamże.

⁸ Por. tamże.

wej nieruchomości lokalowej i zmiany dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej członków wspólnoty stosownie do art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.)⁹. W uzasadnieniu SN stwierdził m.in., że: „Po zakończeniu robót budowlanych (...) musi dojść do notarialnego przeniesienia na właściciela wyodrębnionego lokalu udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiadającego powierzchni wyłącznej z nieruchomości wspólnej w związku z wyrażeniem zgody na jej przebudowę. Musi też dojść do ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu powstałego w wyniku przebudowy na rzecz właściciela, który przyłączył do swojej nieruchomości lokalowej część wspólną, nieruchomości, w miejsce przysługującego mu dotychczas prawa odrębnej własności lokalu oraz do zmiany dotychczasowych udziałów członków wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości wspólnej (...)”¹⁰.

Żeby móc racjonalnie wyłożyć niezbyt poprawnie ujęte przepisy ustawy o własności lokalu dotyczące tworzenie nieruchomości lokalowych i ich obrotu, należy w pierwszej kolejności ustalić, na ile ona rzeczywiście modyfikuje ogólne konstrukcje prawne dotyczące nieruchomości, a w istocie – na ile zachodzi potrzeba (konieczność) odchodzenia od podstawowych rozwiązań prawnych, przewidzianych w Kodeksie cywilnym. W konsekwencji należy wyjść od pojęcia „nieruchomości”.

Rzecz, określana w języku technicznoprawnym „nieruchomością”, nie występuje w naturze. Za oknem możemy zobaczyć coś, co nazywamy gruntem o naturalnych, różnorodnych właściwościach, pokryty często różną roślinnością, niekiedy wodami, zdarza się, że skrywający w sobie cenne dobra. Człowiek nie tylko używa gruntów, wykorzystując jego naturalne właściwości, ale także umieszcza w gruncie, na gruncie czy też nad gruntem różnego rodzaju sztuczne obiekty, zwłaszcza takie, które nazywa budynkami, najczęściej w postaci budynków. A że grunty ze swoimi naturalnymi i sztucznymi „dodatkami” są przedmiotem zainteresowania wielu osób, zazwyczaj o sprzecznych oczekiwaniach i interesach, zachodzi konieczność regulowania wzajemnych praw i obowiązków odnoszących się do wyznaczanych części gruntów w celu zapewnienia tym osobom odpowiedniej ochrony prawnej. Należy jednak pamiętać, że własność do części gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią – w Polsce w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie (art. 143 KC). Oznacza to, że nieruchomość gruntową trzeba

⁹ Por. tamże.

¹⁰ Por. tamże.

postrzegać trójwymiarowo, a nie tylko jako płaszczyznę zamkniętą w wyznaczonych granicach. Nieruchomość można obrazowo opisać w ten sposób, że jest ona bryłą o „ścianach” znajdujących się wirtualnie na zewnętrznych granicach nieruchomości, sięgających w górę nad powierzchnię i w głąb ziemi w zakresie wyznaczonym przez art. 143 KC. Nieruchomość jest zatem przestrzenią zamkniętą w takiej bryle. Wszystko, co znajduje się w tej przestrzeni i jest trwale związane z wyznaczoną częścią gruntu, jest częścią składową nieruchomości gruntowej, a tym samym jest przedmiotem prawa własności, odnoszącego się do tej części gruntu (wspomniana wyżej zasada *superficies solo cedit*). Oznacza to, że „nieruchomość” jest konwencją, stworzoną przez prawników w celu opisywania relacji społecznych odnoszących się do wyznaczanych części gruntów. Jednak ta konwencja nie może być oderwana od właściwości i uwarunkowań. Z łatwością można sobie wyobrazić, że każda działka będzie uważana za nieruchomość, tyle że tego rodzaju konwencja byłaby niepraktyczna, skoro działka może mieć przykładowo dwa metry kwadratowe. Żeby zatem oznaczona część powierzchni ziemskiej była uważana za nieruchomość, trzeba przyjąć odpowiednie kryteria uznawania części gruntu za nieruchomość, będącą przedmiotem odrębnego prawa własności. Konwencjonalność prawa pozwala zatem, jeżeli przemawiają za tym względy praktyczne, uzasadnione społeczno-gospodarczymi uwarunkowaniami, na dzielenie brył tworzących nieruchomości gruntowe na mniejsze bryły, będące mniejszymi nieruchomościami, np. w postaci budynków, innych urządzeń, lokali. Ze względu na naturalne uwarunkowania wiodącą przestrzenią jest przestrzeń zamknięta w bryle, nazywanej „nieruchomością gruntową”, opisywana za pomocą granic wyznaczanych na gruncie. Jednak ową przestrzeń, zamkniętą w tej bryle można dzielić na mniejsze bryły (przestrzenie), dzieląc oznaczoną płaszczyznę (powierzchnię) na mniejsze części. Podział wyznaczany na powierzchni gruntu (w poziomie) prowadzi do podziału trójwymiarowego, tj. na co najmniej dwie bryły (przestrzenie). Można by go nazywać podziałem w poziomie lub też podziałem zewnętrznym. Jeżeli tylko zmieniające się uwarunkowania społeczno-gospodarcze uzasadniają dodatkową możliwość dzielenia nieruchomości gruntowej, zamkniętej w bryle, to nie ma przeszkód, żeby taką możliwość stworzyć w ramach konwencji, jaką jest prawo. Tę dodatkową możliwością może być wydzielanie w ramach nieruchomości gruntowej, tworzącej przestrzeń zamkniętą w bryle, mniejszych brył (przestrzeni), np. w postaci budynków, innych urządzeń czy też lokali. W ten sposób tworzy się możliwość oderwania prawnego z przestrzeni zamkniętej w bryle pod nazwą „nieruchomość gruntowa” mniejszej części w postaci przykładowo budynku czy nawet jego części

w postaci lokalu. W rezultacie tworzy się podstawę prawną dla wyjątku od zasady *superficies solo cedit*. I taką podstawę stanowi WłLokU. Pozwala ona bowiem traktować jako odrębną nieruchomość przestrzeń zamkniętą w bryle, nazywanej „lokałem”, a więc przestrzeń między sufitem a podłogą i zewnętrznymi ścianami lokalu, przy spełnieniu oczywiście pozostałych wymogów (kryteriów), przewidzianych w ramach konwencji dotyczącej wyodrębnienia nieruchomości lokalowej. W wyniku takiej konwencji prawnej może powstać stan, który można opisać obrazowo: „nieruchomość w nieruchomości”. Tego rodzaju podział nieruchomości można by nazywać podziałem w pionie czy też podziałem wewnętrznym (w obrębie większej nieruchomości) lub trójwymiarowym. Wydzielanie prawne w obrębie tej samej bryły (przestrzeni tworzącej nieruchomość gruntową) mniejszej nieruchomości (bryły, przestrzeni) oznacza, że między tymi bryłami ciągle istnieje faktyczna więź. W odniesieniu więc do tej największej, pierwotnej bryły muszą pojawić się wspólne prawa, które przysługują właścicielom mniejszych nieruchomości. Niekiedy owo prawne wyodrębnienie mniejszych nieruchomości jest wielostopniowe. Najpierw bowiem może powstać w ramach nieruchomości gruntowej nieruchomość budynkowa, w której z kolei mogą być wyodrębniane nieruchomości lokalowe. Wówczas opis relacji prawnych w odniesieniu do takiej nieruchomości gruntowej, obejmującej inne, „wielostopniowe” nieruchomości, staje się jeszcze bardziej złożony. Jednak co do celowości możliwości wyodrębniania w obrębie nieruchomości gruntowej mniejszych nieruchomości, zwłaszcza lokalowych, chyba nikt nie ma wątpliwości, które powstają dopiero w odniesieniu do poprawności konwencji, która to umożliwia.

Powyższy opis dzielenia nieruchomości gruntowej na mniejsze nieruchomości, znajdujące się w obrębie tej pierwszej, większej nieruchomości, pozwala na sformułowanie wskazówki interpretacyjnej, że przy rozwiązywaniu wątpliwości interpretacyjnych związanych z tworzeniem nieruchomości budynkowych i lokalowych, a także związanych z obrotem własnościowym takimi nieruchomościami trzeba się kierować mechanizmami, stosowanymi w przypadku dzielenia nieruchomości gruntowych na mniejsze nieruchomości gruntowe. W konsekwencji nie powinniśmy przykładowo mieć jakichkolwiek wątpliwości, że przedmiotem własnościowego zbycia może być jakakolwiek część nieruchomości lokalowej, o ile po podziale lokale nadal będą spełniać przesłankę samodzielności, opisaną w art. 2 WłLokU. Analogicznie przedmiotem zbycia lub zniesienia współwłasności może być pomieszczenie objęte nieruchomością wspólną. Skąd się takie pomieszczenie wzięło (z nadbudowy, przebudowy czy adaptacji), nie ma znaczenia dla możliwości zmiany jego statusu

własnościowego. Może mieć natomiast znaczenie dla wyboru rodzaju umowy, która będzie służyć uporządkowaniu stanu prawnego, wydzielonych dodatkowo pomieszczeń. Przy czym należy pamiętać, że zmiana umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży (jak się ją najczęściej nazywa) jest możliwa tylko między pierwotnym właścicielem(ami) nieruchomości gruntowej a pierwotnym(i) nabywcą(ami) lokalu. Wymienione podmioty mogą skorzystać także z innej podstawy prawnej, np. umowy sprzedaży jakiegos pomieszczenia. Natomiast w innym układzie podmiotowym zmiana umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali nie jest możliwa, co nie wyklucza traktowania tzw. umowy jako w istocie innej umowy, umożliwiającej zmiany własnościowe (np. jako umowy zamiany piwnic). Samo błędne nazwanie umowy i wynikające z niej sformułowania zamieszczone w umowie nie mogą być podstawą jej nieważności (art. 65 KC). W obrocie własnościowym lokalami są tylko inne (w porównaniu do obrotu własnościowego nieruchomościami gruntowymi) wymogi i techniki oznaczania nieruchomości lokalowych i ich części. Jest też oczywiste w świetle art. 3 WłLokU, że wraz ze zbyciem części nieruchomości lokalowej (wyodrębnionej lub niewyodrębnionej) trzeba będzie zbyć odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej. W przypadku nabywania pomieszczenia od wspólnoty mieszkaniowej zazwyczaj trzeba będzie jednocześnie korygować wysokość udziałów powiązanych z lokalami (już wyodrębnionymi i niewyodrębnionymi, jeśli takowe jeszcze są). To, że owe pomieszczenia nie są rzeczą w rozumieniu prawa cywilnego, nie ma znaczenia. Konwencja związana z obrotem własnościowym nieruchomościami pozwala bowiem, by przedmiotem umowy była część nieruchomości, która w wyniku takiej umowy zostanie przyłączona do innej nieruchomości będącej własnością nabywcy czy też stanie się odrębną rzeczą (w tym przypadku odrębną nieruchomością). W tym kontekście warto przytoczyć wypowiedzi SN, zamieszczone w uzasadnieniu do postanowienia w sprawie I CSK 646/17¹¹. W tej sprawie sąd wieczystoksięgowy odmówił wpisu, gdyż zainteresowane strony zawarły umowę zmieniającą umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a nie ustanowiły na nowo odrębnej własności lokali. Sąd okręgowy oddalił apelację, odwołując się do stanowiska SN wyrażonego w wyżej opisanym orzeczeniu, gdyż stwierdził, że: „powinno dojść do notarialnego przeniesienia na rzecz wnioskodawców udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiadającego powierzchni wyłączonej w związku z wyrażeniem zgody na jej przebudowę. Musi też dojść do ustanowienia odrębnej własności lokalu powsta-

¹¹ Post. SN z 16.11.2018 r., I CSK 646/17, Legalis.

łego w wyniku przebudowy, w miejsce istniejącego dotychczas prawa odrębnej własności lokalu oraz do zmiany dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej (...)”¹². Jednak SN, rozpatrujący apelację, nie dał się zwieść przepisom ustawy o własności lokali i niektórym wypowiedziom doktryny i judykatury. W uzasadnieniu postanowienia SN możemy bowiem przeczytać: „Wprawdzie określenie zawartej umowy jako umowy zmiany ustanowienia odrębnej własności lokalu mogło budzić zastrzeżenia ze względu na brak tożsamości stron umowy zmienianej oraz umowy zmieniającej, w umowach należy jednak badać raczej zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli dosłowne brzmienie (art. 65 § 2 KC)”¹³. Następnie SN dodał: „Nie było też przekonujących powodów do odrzucenia zastosowanej w umowie formuły zobowiązania się przez sprzedaż do przeniesienia na wnioskodawców oznaczonej fizycznie części nieruchomości wspólnej, z chwilą prawnego wyodrębnienia tej części i przyłączenia jej do nieruchomości lokalowej”¹⁴. W kolejnym akapicie SN wskazał, że: „Część budynku nie jest wprawdzie odrębną rzeczą, nie stoi to jednak na przeszkodzie zawarciu umowy obejmującej taką część, mającej wywołać skutek rzeczowy, jeżeli jurydyczne wyodrębnienie tej części z całości jest możliwe. Skutek rzeczowy czynności zostaje wtedy odroczonej do chwili prawnego wyodrębnienia zbywanej części, co następuje z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej (...)”¹⁵. Najogólniejszy jednak walor ma wypowiedź wskazująca, że: „Sytuacja ta jest w pewnym stopniu zbliżona do tej, w której przedmiotem sprzedaży jest część nieruchomości gruntowej, uzyskująca status samodzielnej rzeczy – nieruchomości gruntowej – z chwilą jej odłączenia i ujawnienia w księdze wieczystej”¹⁶. Trzeba jedynie ją skorygować, że nie „chwilą ujawnienia w księdze wieczystej”, lecz z chwilą zawarcia umowy. W odniesieniu do obrotu własnościowego nawet częściami nieruchomości gruntowych wpisy mają bowiem charakter deklaratoryjny.

W przypomnianej wyżej sprawie, zakończonej post. SN z 16.11.2018 r. (I CSK 646/17), kwestia zbycia części nieruchomości lokalowej łączy się z kwestią podstawy zbycia. Mimo iż zagadnienie to podejmowano w wielu orzeczeniach SN, także przed wejściem w życie ustawy o własności lokali, to nadal wzbudza ono kontrowersje. Tu ciągle widać negatywny wpływ na postrzeganie obrotu własnościowego nieruchomościami lokalowymi użytego w WłŁoKU

¹² Por. tamże.

¹³ Por. tamże.

¹⁴ Por. tamże.

¹⁵ Por. tamże.

¹⁶ Por. tamże.

zwrotu „umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu”. A przecież nie powinno ulegać wątpliwości, że mimo ustawowych postanowień odnoszących się do tak nazywanej umowy, nie może być ona traktowana jako odrębny typ umowy, w szczególności odrębny od umów zobowiązujących do przeniesienia własności, od umowy przenoszącej własność czy też umów znoszących wspólność (zwłaszcza znoszących współwłasność, wspólność spadkową czy też majątkową małżeńską). Termin „umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu” jest jedynie zwrotem opisowym, obejmującym wszelkie nazwane i nienazwane umowy, które wywołują skutek rzeczowy (własnościowy) w odniesieniu do części nieruchomości gruntowej, która ma stać się odrębną nieruchomością lokalową. Umową o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest zatem umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności jeszcze niewyodrębnionego własnościowo lokalu (nazwana i nienazwana, np. dożywocie, ugoda, zwolnienie z długu, przewłaszczenie), o ile – zgodnie z art. 155 § 1 KC – wywołuje skutek rzeczowy w postaci przejścia własności części nieruchomości. Aczkolwiek trzeba pamiętać, że w odniesieniu do lokali wyodrębnienie własności następuje z niewielkim opóźnieniem, tj. nie z chwilą zawarcia umowy, lecz z chwilą złożenia wniosku o założenie dla lokalu księgi wieczystej, o ile ów wniosek zostanie rozpatrzony pozytywnie (art. 29 KWU). Umową o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest również umowa zawierana w wykonaniu zobowiązania do przeniesienia własności niewyodrębnionego lokalu, wynikającego z:

- 1) umowy zobowiązującej do przeniesienia własności niewyodrębnionego lokalu, która nie wywołała skutku ze względu na swoją naturę (np. deweloperska), ze względu na treść ustawy (np. warunkowa) czy też ze względu na wyłączenie skutku rzeczowego przez strony umowy lub
- 2) innego zdarzenia prawnego (np. zapisu zwykłego).

Nawiązując do terminologii zastosowanej w art. 158 zd. 2 KC, umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokali należałoby wówczas nazwać „umową przenoszącą lokal na odrębną własność”. Umowami o ustanowieniu odrębnej własności lokalu są także umowy znoszące różnego rodzaju wspólności, jeżeli w ich wyniku oznaczone lokale mają się stać nieruchomościami odrębnymi od gruntu czy też od nieruchomości budynkowej, powiązanej z użytkowaniem wieczystym. I dlatego z całą mocą należy podkreślić, że nie ma znaczenia dla ważności i skuteczności umowy, jakiego zwrotu się w niej użyje, jeżeli tylko z umowy wynika wola stron, że jej skutkiem ma być własnościowe wyodrębnienie lokalu połączone ze zmianą właściciela. W istocie nie trzeba nawet użyć słowa „ustanawia”, jeżeli tylko nie ma wątpliwości co do woli

stron skierowanej na traktowanie lokalu jako przedmiotu odrębnej własności. A nie można mieć takiej wątpliwości, jeśli w umowie przywołano zaświadczenie o samodzielności lokalu, rzut kondygnacji z zaznaczonym lokalem, ustalono udział w nieruchomości wspólnej i zamieszczono postanowienie w sprawie wniosku o założenie dla lokalu księgi wieczystej. Nawet gdyby w umowie była mowa jedynie o zbyciu lokalu bez jednoczesnego przywołania wymienionych dokumentów, bez ustalenia udziału w nieruchomości wspólnej, a nawet bez zamieszczenia wniosku o założenie księgi wieczystej dla lokalu, to i tak nie można byłoby z góry traktować takiej umowy jako nieważnej, lecz trzeba byłoby rozważać, jaki wpływ na jej skuteczność czy też ważność mają owe braki. Dlatego należy przytoczyć jeszcze raz wypowiedź SN z uzasadnienia wyżej przywołanego postanowienia z 16.11.2018 r., że: **„w umowach należy jednak badać raczej zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli dosłowne brzmienie”** [pogrubeń autor]..

§ 3. Natura prawna wspólności łączącej właścicieli lokali

Ustanowienie w obrębie nieruchomości gruntowej nieruchomości lokalitywnych sprawia, że grunt oraz wszelkie elementy z nim powiązane, które nie wchodzi w skład nieruchomości lokalowych własnościowo wyodrębnionych i oczekujących na wyodrębnienie, przekształcają się w tzw. nieruchomość wspólną. Współuprawnionymi do tej nieruchomości stają się – obok pierwotnego właściciela zabudowanej nieruchomości gruntowej – właściciele wyodrębnianych własnościowo lokali. Z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu współuprawnionymi są wyłącznie właściciele lokali. Przysługujące im udziały w nieruchomości wspólnej, będące, co do zasady, funkcją powierzchni poszczególnych lokali, są związane z własnością tych lokali. Jest to zatem współwłasność udziałowa. Jednak tak długo, jak długo istnieją odrębne od nieruchomości gruntowej nieruchomości lokalowe wspólność nieruchomości wspólnej nie może być całkowicie zniesiona. Co więcej, nie mogłaby być również zniesiona, w przypadku art. 3 ust. 1 zd. 2 WłLokU, który wyraźnie wyłącza roszczenia o zniesienie współwłasności. Nie wyklucza to oczywiście zniesienia współwłasności (choćby przez zbycie) co do tych części nieruchomości wspólnej, które nie są konieczne dla jej bytu. Związanie fizyczne zachodzące między nieruchomością lokalową a nieruchomością wspólną sprawia, że udział w nieru-

chomości wspólnej dzieli los prawny nieruchomości lokalowej, z którą jest on związany. Udział jest zatem częścią składową nieruchomości lokalowej i dzieli jej los prawny (art. 5 ust. 1 WłLokU w zw. z art. 50 KC). Dlatego brak w umowie zbycia już wyodrębnionego lokalu wzmianki o zbyciu powiązanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej nie ma wpływu na ważność takiej umowy. Jednak ze względu na to, że jest to część składowa w postaci udziału, zakotwiczona w nieruchomości „pierwotnej”, czyli gruntowej, nie przestaje ona istnieć z chwilą zniesienia prawa głównego, jakim jest nieruchomość lokalowa, lecz przekształca się w niezwiązany, klasyczny współwłasnościowy udział w nieruchomości „pierwotnej”¹⁷.

Każda wspólnota wymaga jakichś reguł dotyczących wykonywania wspólnego prawa. Widać to doskonale na przykładzie klasycznej współwłasności, uregulowanej w art. 195–221 KC, czy też ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, uregulowanej w art. 31–46 KRO¹⁸. Jednak w wielu przypadkach jest tak, że ustawodawca tworzy dodatkowo podmiot, który wyposaża w kompetencje do wykonywania wspólnego prawa i zarazem określa reguły funkcjonowania tego rodzaju podmiotu (np. osobowe spółki handlowe, spółki do zarządzania wspólnotami gruntowymi, spółki wodne). W WłLokU ustawodawca zastosował drugi z tych modeli, tworząc podmiot nazywany „wspólnotą mieszkaniową”¹⁹, aczkolwiek jednocześnie zróżnicował reżimy prawne funkcjonowania tych wspólnot w zależności od liczby lokali w danej wspólnocie (art. 19 WłLokU), a tym samym reżimy prawne zarządu nieruchomością wspólną. W konsekwencji nasuwa się pytanie o spójność regulacji dotyczących wykonywania własności nieruchomości wspólnej i to nie tylko ze względu na wspomniane zróżnicowanie, ale także ze względu na przejrzystość przyjętych regulacji dotyczących zarządu nieruchomością wspólną i wspólnotą mieszkaniową.

Z treści art. 6 WłLokU, zamieszczonym w rozdziale 1 pt. „Przepisy ogólne”, wynika, że wspólnota mieszkaniowa, rozumiana jako odrębny od poszczególnych współwłaścicieli, powstaje w każdym przypadku, gdy dochodzi do wyodrębnienia własnościowego choćby jednego lokalu na rzecz innej osoby. Postanowiono w nim bowiem, że: „Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspól-

¹⁷ Uchw. SN z 16.5.2019 r., III CZP 1/19, Legalis.

¹⁸ Ustawa z 25.2.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359 ze zm.).

¹⁹ Nie jest to poprawna nazwa, ponieważ przedmiotem odrębnej własności mogą być także lokale niemieszkalne. Co więcej, nie można wykluczyć, że wspólnota obejmuje wyłączenie lokale użytkowe. Chyba było lepiej posługiwać się zwrotem „wspólnota lokalowa” lub po prostu „wspólnota właścicieli lokali”.

nota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana”. W myśl art. 18 ust. 1 WłLokU: „Właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej”. Możliwość określenia sposobu zarządu mają współwłaściciele każdej nieruchomości wspólnej bez względu na liczbę lokali. Przepis ten dotyczy zatem każdej wspólnoty mieszkaniowej. Dopiero, gdy – jak postanowiono w art. 18 ust. 3 WłLokU – sposobu zarządu nie określono w umowie lub późniejszej uchwale podjętej przez współwłaścicieli, obowiązują zasady ustawowe określone w rozdziale 4 WłLokU pt. „Zarząd nieruchomością wspólną”.

W WłLokU zróżnicowane zostały reguły zarządu nieruchomością wspólną w zależności od liczby lokali. W niedawno²⁰ zmienionym art. 19 WłLokU postanowiono, że: „Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności”. Natomiast w odniesieniu do tzw. dużej wspólnoty, obejmującej więcej niż trzy lokale, stosuje się zasady zarządu uregulowane, co do zasady, w art. 20–33 WłLokU. O ile zatem odesłanie zawarte w art. 19 WłLokU pozwala na konstruowanie w drodze wykładni reguł dotyczących funkcjonowania tzw. małych wspólnot lokalowych, o tyle regulacja odnosząca się do tzw. dużych wspólnot jest w dużej mierze narzucona przez ustawodawcę. W tym drugim przypadku przedmiotem wykładni są zatem przede wszystkim kwestie szczegółowe, wynikające z nieprecyzyjnych przepisów ustawy, regulujących zarząd nieruchomością wspólną i wspólnotą mieszkaniową. Jeszcze inne reguły, i to o wiele bardziej złożone, obowiązują w odniesieniu do nieruchomości spółdzielczych, w których wyodrębnia się własność lokali (por. art. 24–27¹ SpMieszkU²¹)²².

Nieruchomość wspólna obejmująca budynek z maksymalnie trzema lokalami nie jest – mimo iż mają do niej odpowiednie zastosowanie przepisy KC i KPC o współwłasności – klasyczną, kodeksową współwłasnością. Podsta-

²⁰ Por. art. 7 pkt 2 ustawy z 13.6.2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1309) – wejście w życie 1.1.2020 r.

²¹ Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.).

²² Jednak nie zostaną one tutaj omówione ze względu na specyfikę zagadnień, wychodzących poza temat niniejszego opracowania, a także ze względu na jego ramy.

wowa różnica sprowadza się do tego, że współwłaściciele w ramach typowej współwłasności w rozumieniu art. 195 i nast. KC, chociaż stanowią swego rodzaju wspólnotę, nie tworzą odrębnego podmiotu w postaci wspólnoty z „własnymi” prawami i obowiązkami. Natomiast upodmiotowienie każdej wspólnoty mieszkaniowej sprawia, że staje się ona stroną umów związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną, a także z jej funkcjonowaniem, a wspólnota i jej członkowie odpowiadają – zgodnie z art. 17 WłLokU – za zobowiązania na niej ciążące. Jeżeli chodzi o decyzje dotyczące relacji wewnętrznych w ramach tzw. małej wspólnoty, to są one podejmowane zgodnie z regułami kodeksowymi. Również reprezentacja tzw. małej wspólnoty wobec osób trzecich nie jest wprost uregulowana. W konsekwencji reguły (normy prawne) z tym związane trzeba ustalić w drodze odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących klasycznej współwłasności. Oznacza to, że w sprawach zwykłego zarządu tzw. małą wspólnotą powinna być reprezentowana przez większość członków wspólnoty (czyli większość współwłaścicieli nieruchomości wspólnej), a w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu – przez wszystkich członków wspólnoty, chyba że zmodyfikują oni reguły zarządu nieruchomością wspólną i zarazem tzw. małą wspólnotą mieszkaniową, w tym również w zakresie reprezentacji. W innym razie skutki działania współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, niemogących reprezentować całej wspólnoty mieszkaniowej, trzeba będzie oceniać według ogólnych reguł prawa cywilnego, opartego – co do zasady – na względności powiązań prawnych tudzież przez pryzmat art. 103 KC, pozwalającego na sanowanie braków w reprezentacji danego podmiotu wobec osób trzecich.

W tzw. dużych wspólnotach rola wspólnoty jako odrębnego podmiotu jest – siłą rzeczy – o wiele większa niż w tzw. małych wspólnotach. Odrębność podmiotową wspólnoty podkreśla zwłaszcza powołanie przez właścicieli lokali zarządu wspólnoty, do czego zobowiązana jest każda tzw. duża wspólnota (art. 20 WłLokU). Zgodnie bowiem z art. 21 ust. 1 WłLokU: „Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali”. Jednak zarząd wspólnoty nie powinien być wybierany w przypadku powierzenia zarządu nieruchomością wspólną „zawodowemu” zarządcy (art. 18 ust. 1 WłLokU). Tymczasem uprawnienie do zarządzania wspólnotą przez zarządcę, któremu powierzono zarząd, wynika z art. 33 WłLokU. Postanowiono w nim, że: „W razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej, w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1, w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego rozdziału”. Jeśli zatem zostanie wybrany za-

rząd wspólnoty, mimo powierzenia zarządu nieruchomością wspólną „na zewnątrz” (zarządcy), wówczas zawodowy zarządca może wykonywać tylko funkcję administratora nieruchomości wspólnej i ewentualnie działać w imieniu wspólnoty jako jej pełnomocnik w zakresie udzielonych mu pełnomocnictw przez wspólnotę reprezentowaną przez członków jej zarządu. Brak zarządu wspólnoty z powodu powierzenia zarządu „na zewnątrz” wpływa zatem przede wszystkim na sposób reprezentacji wspólnoty i jej członków wobec osób trzecich. W takich przypadkach pojawia się problem reprezentowania wspólnoty wobec zewnętrznego zarządcy. Sprowadza się on do tego, kto ma w imieniu wspólnoty zawierać, zmieniać i ewentualnie rozwiązywać umowę z zawodowym zarządcą w sprawie powierzenia zarządu. Chyba tylko zebranie ogółu właścicieli lokali, składające odpowiednie oświadczenie w drodze uchwały. Nie bardzo wiadomo też, kto powinien sprawować nadzór nad zawodowym zarządcą. W pozostałym zakresie ustawowe reguły funkcjonowania wspólnoty i zarządu nieruchomością wspólną są niemalże takie same niezależnie od tego, czy wspólnota rządzi się sama (za sprawą powołanego zarządu) czy też jest rządzona przez zarządcę, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną.

Ustawa o własności lokali nie tylko odnosi się do zarządu nieruchomością wspólną (np. art. 18), ale także mówi o „sprawach wspólnoty mieszkaniowej” (art. 21 ust. 1). Niewątpliwie wspólnota tworzona jest głównie ze względu na konieczność zarządzania nieruchomością wspólną, ale z takim zarządem wiąże się wiele spraw „pośrednich”, których waga i zakres rosną wraz ze wzrostem liczby współwłaścicieli lokali. W praktyce zdarzają się wspólnoty, które liczą po kilkaset współwłaścicieli (członków wspólnoty). Nic dziwnego zatem, że w art. 22 WłLokU jest mowa o czynnościach zwykłego zarządu i przekraczających taki zakres bez precyzowania, czy chodzi o czynności dotyczące zarządu nieruchomością wspólną czy też o czynności dotyczące wprost wspólnoty mieszkaniowej. Jednak z przykładowego wyliczenia czynności przekraczających zwykłego zarządu, zamieszczonego w ust. 3 wymienionego artykułu, jednoznacznie wynika, że są nimi także czynności związane z zarządzaniem wspólnotą. Przepis ten również potwierdza, że sprawą wspólnoty może być zarówno czynność faktyczna, jak i prawna (materialnoprawna lub proceduralna).

Generalnie należy odróżniać sferę wewnętrzną spraw wspólnotowych i sferę zewnętrzną. W sferze wewnętrznej chodzi o podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach wspólnotowych i ich wykonywanie, o ile przy wykonywaniu nie pojawiają się relacje z osobami trzecimi. Sfera zewnętrzna to relacje całej wspólnoty z osobami trzecimi, zawiązywane, zmieniane