

Część I. Nabywanie lokali

– implikacje prawne

Rozdział I. O kauzalności umów służących nabywaniu lokali

Zygmunt Truszkiewicz

§ 1. Wprowadzenie

Kauzalność jest w cywilistyce jednym z podstawowych zagadnień teoretycznych oddziałujących na realne mechanizmy ochrony prawnej, mimo iż nasuwa ono wiele kontrowersji. Już w prawie rzymskim był to jeden z najbardziej niejasnych terminów rzymskiego języka prawniczego¹. I mimo wielowiekowego zainteresowania tą problematyką ze strony doktryny przydatność teorii kauzalności czynności prawnych do wyjaśniania mechanizmów ochrony prawnej jest niekiedy kwestionowana. Najdobitniej to ujął *E. Drozd*, pisząc: „Wystarczy sięgnąć do jakiegokolwiek podręcznika części ogólnej prawa cywilnego lub prawa zobowiązań, by przekonać się, że pojęcie *causa* w umowach zobowiązujących nie służy żadnym celom. W każdym z nich znajdziemy przedstawienie ogólnej teorii *causa*. Jednakże we wszystkich zagadnieniach szczegółowych, w których to pojęcie mogłoby odgrywać jakąś rolę, nawet się o nim nie wspomina”². Co więcej, wśród zwolenników kauzalności czynności prawnych różnie rozumie się nie tylko samo pojęcie kauzalności, ale również postrzega się także zakres obowiązywania zasady kauzalności czynności prawnych, jej przydatność do wyjaśniania mechanizmów zawiązywania stosunków prawnych na podstawie czynności prawnych, a tym samym znaczenie kauzalności dla ochrony prawnej praw wynikających z takich stosunków³.

¹ *M. Sobczyk*, Pojęcia, s. 269.

² *E. Drozd*, Przeniesienie, s. 106.

³ Zob. *W. Czachórski*, Czynności prawne, s. 214; *S. Grzybowski*, System prawa cywilnego, t. 1, część ogólna, s. 496–504; *E. Drozd*, Przeniesienie, s. 98–137; *G. Tracz*, Aktualność generalnej reguły kauzalności, s. 501–509; *Z. Radwański*, w: *Z. Radwański* (red.), System Prawa Prywatnego, t. 2, 2008, s. 193–205.

A jeżeli na problematykę kauzalności nałoży się problematykę umów na rzecz osób trzecich i akcesoryjności niektórych czynności prawnych, to kauzalność czynności prawnych staje się jeszcze bardziej zagmatwana, zwłaszcza z perspektywy całego systemu prawnego, wyznaczającego granice i mechanizmy ochrony prawnej, także w odniesieniu do relacji prawnych, których źródłem nie są czynności prawne.

Jednakże celem niniejszej publikacji nie jest zgłębienie, mimo występujących kontrowersji, istoty kauzalności i jej roli w kształtowaniu mechanizmów ochrony prawnej, lecz próba przybliżenia, jak dalece kauzalność może wpływać na postrzeganie relacji prawnych związanych z wyodrębnianiem nieruchomości lokalowych oraz obrotu własnościowego tymi dobrami. Aczkolwiek nie powinno ulegać wątpliwości, że – jakkolwiek rozumiana – kauzalność jest immanentnym elementem każdego systemu prawnego, tyle że opisywanym na różne sposoby, nawet bez posługiwania się terminem „kauzalność”, składające się na konstruowanie odpowiednich mechanizmów ochrony prawnej ze względu na doniosłe prawnie dobra, w tym lokale.

§ 2. Podstawowe regulacje dotyczące wyodrębniania nieruchomości lokalowych

Lokale jako części budynków trwale z gruntem związanych – zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* – dzielą los prawny gruntu, tzn. stanowią część składową nieruchomości gruntowej. Niemniej w przypadkach określonych w przepisach szczególnych lokal można własnościowo oderwać od własności gruntu. Innymi słowy, bryła oznaczona ścianami zewnętrznymi, sufitem i podłogą, niekiedy wraz z pomieszczeniami przynależnymi, tworzącymi odrębne bryły, może stanowić odrębny od gruntu przedmiot jednego prawa własności, a tym samym może stanowić odrębną nieruchomość lokalową. Wówczas dochodzi do zerwania więzi prawnej (lokal jedno- lub wielobryłowy przestaje być częścią składową nieruchomości gruntowej), ale nie faktycznej. Lokal bowiem ciągle stanowi część fizyczną budynku, trwale związanego z gruntem, tworzącym nieruchomość gruntową. Sposoby własnościowego wyodrębniania z nieruchomości gruntowej, postrzeganej trójwymiarowo, mniejszej bryły w postaci lokalu traktowanego jako odrębną nieruchomość, mogą być różne. Przykładowo wyodrębnienie mniejszej nieruchomości gruntowej z nieruchomości gruntowej przez jej podział nie musi się wiązać z jakąś czynnością prawną. Wystarczy

złożenie wniosku wieczystoksięgowego o odłączenie jednej z działek tworzących nieruchomość gruntową do nowej księgi wieczystej. Aczkolwiek do powstania nowej nieruchomości gruntowej dochodzi najczęściej wskutek wystąpienia określonego zdarzenia prawnego wywołującego zmiany własnościowe (np. wskutek zawarcia umowy, wydania decyzji lub orzeczenia sądowego, nabycia z mocy prawa).

Rozporządzenie Prezydenta RP z 24.10.1934 r. o własności lokali⁴ nie określało wprost zdarzenia prawnego, które miało prowadzić do wyodrębnienia własności lokalu. Jedynie w art. 2 ust. 1 WŁokR34 postanowiono, że ustanowienie odrębnej własności lokali powinno pod nieważnością nastąpić w formie aktu notarialnego, a w ust. 2 postanowiono, że akt ten winien określać:

- 1) rodzaj, położenie i rozmiar poszczególnych lokali z powołaniem się na plan;
- 2) stosunkowy udział właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości, z której wydzielona została własność lokali;
- 3) wzajemne prawa i obowiązki właścicieli lokali, a w szczególności stosunkowy udział właścicieli poszczególnych lokali w ponoszeniu wspólnych wydatków i kosztów, połączonych z zarządem i utrzymaniem wspólnej nieruchomości;
- 4) zasady zarządu wspólną nieruchomością i nadzoru nad zarządem.

Z treści tego przepisu wynikało, że tym zdarzeniem jest co najmniej umowa, skoro była w nim mowa o wymogu zachowania aktu notarialnego. Aczkolwiek przepisy nie przesądzały o rodzaju (typie) umowy mającej wywoływać skutek w postaci wyodrębnienia własnościowego lokalu. Teoretycznie nie można było wykluczać również złożenia jednostronnego oświadczenia woli ukierunkowanego na wyodrębnienie nieruchomości lokalowych.

Wspomniane rozporządzenie utraciło moc z chwilą wejścia w życie KC⁵ (1.1.1965 r.). W art. 137 KC postanowiono, że do ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych potrzebna jest umowa zawarta w formie aktu notarialnego, a w § 2 dodano, że umowa powinna w szczególności określać:

- 1) rodzaj, położenie i rozmiar poszczególnych lokali;
- 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości;

⁴ Rozporządzenie Prezydenta RP z 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz.U. z 1934 r. Nr 94, poz. 848 ze zm.).

⁵ Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061).

- 3) sposób zarządu wspólną nieruchomością. Zdarzeniem prawnym służącym własnościowemu wyodrębnieniu nieruchomości lokalowych było również, chociaż żaden przepis nie przewidywał tego wyraźnie, postanowienie sądu znoszącego współwłasność nieruchomości⁶ lub postanowienie kończące postępowanie o dział spadku, a także ugoda sądowa⁷. Przepis ten przestał obowiązywać z dniem 1.1.1995 r., tj. z chwilą wejścia w życie WłLokU⁸.

W myśl art. 7 ust. 1 WłLokU odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność, z tym że w ust. 2 dodano, że umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Według art. 8 ust. 1 WłLokU umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:

- 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

W ust. 3 zaś dodano, że umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu może być zawarta albo przez współwłaścicieli nieruchomości, albo przez właściciela nieruchomości i nabywcę lokalu. Dla pełności obrazu należy przywołać treść art. 9 ust. 1 WłLokU. Postanowiono w nim, że odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę.

Dnia 29.4.2012 r. weszła w życie OchrNabU⁹. Zawarto w niej postanowienia dotyczące umowy deweloperskiej. W art. 3 pkt 5 OchrNabU umowę deweloperską zdefiniowano jako umowę, na podstawie której deweloper zobowiązał się m.in. do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, będącego osobą fizyczną, a nabywca zobowiązywał się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera

⁶ Uchw. SN z 21.12.1974 r., III CZP 31/74, OSN 1975, poz. 128.

⁷ J. Winiarz, w: J. Winiarz (red.), Kodeks, s. 132; post. SN z 5.11.1982 r., III CRN 185/82, Legalis.

⁸ Ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).

⁹ Ustawa z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1445).

na poczet ceny nabycia tego prawa. Mimo zdefiniowania umowy deweloperskiej, w art. 22 ust. 1 OchrNabU określono postanowienia, jakie winna obejmować ta umowa. Zamieszczono w nim m.in. pkt 18, który obligował do zamieszczenia w umowie deweloperskiej zobowiązania dewelopera m.in. do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, mimo iż w definicji ustawowej umowy deweloperskiej nie wspomniano o zobowiązaniu do wybudowania.

W dniu 1.7.2022 r. weszła w życie nowa ustawa deweloperska, tj. OchrNabDFGU¹⁰. Ustawa ta nie tylko definiuje nieco inaczej i reguluje na nowo umowę deweloperską, ale również odnosi się do innych umów, których skutkiem jest m.in. przeniesienie własności lokali mieszkalnych, a nawet użytkowych, w tym również do umów sprzedaży. Jednakże konstrukcja nowej ustawy deweloperskiej jest o tyle osobliwa, że z jednej strony ustawodawca wymienia umowy, do których ustawa ma zastosowanie, ale nie przez podanie ich nazwy, lecz przez określenie ich skutków prawnych, które wywołują i mają wywołać, a z drugiej strony nowa ustawa definiuje – jak już wspomniano – i reguluje jedną z tych umów, tj. umowę deweloperską, a inną, tj. umowę sprzedaży, wymienia z nazwy. W tym kontekście zauważa się w doktrynie, że „wyróżnienie w tej ustawie umowy deweloperskiej było zabiegiem całkowicie zbędnym z punktu widzenia ochronnego celu tej regulacji (...)”¹¹, jako że definicja umowy deweloperskiej przestała mieć wpływ na wyznaczenie zakresu stosowania ustawy. W świetle OchrNabDFGU umowa deweloperska jest bowiem jedną z wielu umów, która może doprowadzić do wyodrębnienia własnościowego lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności. W porównaniu do wcześniejszej definicji umowy deweloperskiej podstawowa różnica sprowadza się do objęcia nową definicją zobowiązania do wybudowania budynku¹², które

¹⁰ Ustawa z 20.5.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695).

¹¹ J. Pisuliński, Nowa ustawa, s. 70.

¹² W definicji umowy deweloperskiej rozszerzono oznaczenie przedmiotu świadczenia przez dodanie zwrotu „praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu”, a także przez objęcie umową deweloperską „przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych”. Jednocześnie pominięto w definicji zwrot „na poczet ceny nabycia” z założeniem, że wzmocni to argumentację zwolenników kwalifikowania umowy deweloperskiej jako umowy nazwanej (zob. P. Blajer, Charakter umowy deweloperskiej, s. 116). Należy zauważyć, że zakres pojęcia umowy deweloperskiej został jednocześnie zawężony przez wyłączenie z pojęcia nabywcy osób

uprzednio jedynie wymieniono w art. 22 ust. 1 OchrNabU wśród postanowień, jakie winna zawierać umowa deweloperska (art. 22 ust. 1 pkt 18 OchrNabU). Inne umowy, w tym umowy sprzedaży, mogą być podstawą wyodrębnienia i nabycia zarówno lokalu mieszkalnego, jak i lokalu użytkowego, aczkolwiek tylko w przypadkach, w których nie ma obowiązku stosowania umowy deweloperskiej.

W praktyce przedmiotem wyodrębnienia i/lub zbycia jest w wielu przypadkach nie tylko lokal mieszkalny, ale również lokal użytkowy (np. garaż) lub udział w takim lokalu. Występują i takie sytuacje, w których przedmiotem wyodrębnienia i/lub zbycia jest wiele lokali użytkowych lub udziałów w tego rodzaju nieruchomościach. Zazwyczaj aktem notarialnym obejmuje się również porozumienia o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej lub nieruchomości stanowiących lokale użytkowe (*quoad usum*), będące źródłem uprawnień (roszczeń) do korzystania z części wspólnego lokalu. Co więcej, nawet w ustawie deweloperskiej jest mowa o jednoczesnym zawieraniu m.in. umów zobowiązujących do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i umów o przeniesienie własności lokalu użytkowego, w tym umów sprzedaży (art. 2 ust. 2 i art. 3 OchrNabDFGU). W takich przypadkach pojawia się kwestia relacji między wielością przedmiotów świadczeń a wielością umów, obejmowanych jednym aktem notarialnym. Sprowadza się ona do pytania, czy wielość przedmiotów przesądza o wielości umów, czy też jedną umową, tyle że o rozbudowanej treści, mogą być objęte ustalenia dotyczące wszystkich przedmiotów, co skłania do kolejnego pytania: w jaki sposób odpowiedź na wcześniejsze pytanie wpływa na postrzeganie kauzy?

§ 3. Mechanizm przenoszenia prawa własności w polskim systemie prawnym

Żeby móc spojrzeć na regulacje dotyczące wyodrębniania i przenoszenia własności nieruchomości lokalowych przez pryzmat kauzalności, trzeba wpięrk skrótkowo przedstawić jej wpływ na ogólny mechanizm przenoszenia własności.

fizycznych, nabywających lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne w celu związanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową (zob. J. Pisuliński, Nowa ustawa, s. 64 i 69).

Każda umowa ze swojej natury jest umową obligacyjną. Dotyczy to również umów, które służą przenoszeniu własności. Są one bowiem nie tylko źródłem zobowiązań, ale również wywołują szeroko rozumiane skutki rozporządzające. Za taki skutek można uważać samo zobowiązanie do przeniesienia własności, a rozporządzenie w ścisłym znaczeniu, rozumiane jako skutek w postaci przejścia własności na inną osobę, może być bezpośrednim następstwem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności lub umowy czysto rozporządzającej zawieranej w celu wykonania zobowiązania do przeniesienia własności. Zobowiązanie takie zazwyczaj wynika z umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, ale może wynikać również z innego zdarzenia prawnego określonego w ustawie (np. zdarzenia w postaci stanu faktycznego nazywanego zapisem zwykłym, stanu faktycznego opisanego w SpMieszkU¹³ zobowiązującego spółdzielnię do zawarcia „umowy przeniesienia własności lokalu”). Umowa zawarta w celu wykonania zobowiązania do przeniesienia własności jest umową rozporządzającą nie tylko z tej przyczyny, że służy ona głównie przeniesieniu własności, ale również w tym znaczeniu, że nie mają do niej zastosowania przepisy regulujące zawieranie, zmianę i wykonywanie umów zobowiązaniowych (nie jest uważana za umowę obligacyjną). W konsekwencji traktuje się ją jako umowę czysto rozporządzającą, mimo iż z natury każda umowa jest – jak już wspomniano – umową obligacyjną.

Zawarcie umowy służącej przeniesieniu własności jest niezbędne w przypadku, gdy zobowiązanie do przeniesienia własności wynika z innego zdarzenia niż z umowy zobowiązującej do przeniesienia własności. Jeżeli źródłem zobowiązania do przeniesienia własności jest umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, to zawarcie odrębnej umowy służącej jedynie przejściu własności nie jest już konieczne. Skutek w postaci przejścia własności może być bowiem bezpośrednim następstwem albo umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, nawet jeśli samo przejście własności będzie następować po zawarciu umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, albo wskutek odrębnej umowy służącej jedynie przeniesieniu własności, zawieranej w odpowiedniej formie w zależności od przewidzianych wymogów. Konkretyzacja mechanizmu (sposobu) przenoszenia praw własności następuje w poszczególnych systemach prawnych. Pierwszy z zarysowanych sposobów występuje w systemach romańskich, drugi, wymagający zawierania odrębnej umowy przenoszącej własność, występuje w systemach germańskich, nawet jeśli przejście własności następuje z chwilą zawarcia umowy zobowiązującej do przenie-

¹³ Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 558).

sienia własności. Wówczas przyjmuje się, że dochodzi do jednoczesnego zawarcia dwóch umów: zobowiązującej do przeniesienia własności i przenoszącej prawo własności.

W Polsce skonstruowano model pośredni, zawierający elementy romańskiego i germańskiego mechanizmu przenoszenia własności. W art. 155 § 1 KC przyjęto bowiem, że co do zasady umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy (sprzedaży, zamiany, darowizny lub inna), oznaczonej co do tożsamości, przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony postanowiły inaczej. Jeżeli zatem rzecz jest oznaczona co do gatunku, albo jeżeli na przeszkodzie przejściu własności stoi przepis szczególny (np. zastrzeżenie warunku, gdy rzeczą jest nieruchomości) czy też z woli stron przejście ma nastąpić w jakiś czas po zaciągnięciu zobowiązania do przeniesienia własności, wówczas do wywołania skutku w postaci przejścia własności potrzebne jest wystąpienie dodatkowego zdarzenia prawnego określonego przez ustawodawcę. Tym zdarzeniem jest najczęściej zawarcie umowy nazwanej w KC „umową przenoszącą własność”. Jak postanowiono w art. 156 KC, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia zobowiązania do przeniesienia własności, które może wynikać z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub innego zdarzenia (kauzalność materialna)¹⁴. Skutek w postaci rozporządzenia (przejścia własności) jest bowiem chroniony, jeśli jest on następstwem zobowiązania do przeniesienia własności. W odniesieniu do umów przenoszących własność nieruchomości w art. 158 KC sformułowano dodatkowy wymóg w postaci obowiązku wymienienia zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości w umowie przenoszącej jej własność, zawieranej w celu wykonania zobowiązania do przeniesienia (kauzalność formalna).

Tak więc w przypadkach, w których do przeniesienia własności nie jest potrzebne wystąpienie dodatkowego zdarzenia prawnego, przejście własności jest bezpośrednim następstwem zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, wywołującej jednocześnie – na mocy art. 155 § 1 KC – skutek rozporządzający w postaci przejścia prawa własności.

¹⁴ Zob. również art. 510 § 2 i 1052 § 2 KC.

§ 4. Weryfikacja regulacji dotyczących nabywania lokali przez przyzmat kauzalności czynności przysparzających

Za punkt wyjścia dla rozważań o kauzalności umów służących nabywaniu nieruchomości lokalowych należy przyjąć regulacje zamieszczone w WłLokU. Z jednej strony stanowi ona bowiem podstawę dla własnościowego wyodrębnienia nieruchomości lokalowych, a z drugiej określa zdarzenia prawne wywołujące nie tylko skutek w postaci wyodrębnienia z nieruchomości gruntowej mniejszej nieruchomości w postaci nieruchomości lokalowej (trójwymiarowy podział nieruchomości gruntowej), ale również w postaci nabycia własności takiej nieruchomości.

Kauzalność nie ma znaczenia dla skuteczności wyodrębnienia nieruchomości lokalowej w drodze jednostronnego oświadczenia. W odniesieniu do orzeczenia znoszącego współwłasność kauzalność również nie odgrywa roli, przynajmniej nie wprost. Ważność i skuteczność orzeczenia zależy bowiem od zachowania przez sąd przesłanek materialnoprawnych i proceduralnych odnoszących się znoszenia współwłasności lub innej wspólności nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym. Natomiast kauzalność w rozumieniu art. 156 KC w pełni wpływa na ważność umów służących wyodrębnieniu nieruchomości lokalowej i zarazem przeniesienia jej własności na nabywcę.

Dla oznaczenia umowy wywołującej wyżej określone skutki posłużono się zwrotem „umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu” (np. art. 7 ust. 3 WłLokU). Do tej kategorii umów ustawodawca w tym przepisie zaliczył także umowę zawieraną przez współwłaścicieli danej nieruchomości. W tym wypadku chodzi już o konkretny rodzaj umowy, a mianowicie o umowę o zniesienie współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie nieruchomości lokalowych i ich rozdzielenie między wszystkich lub niektórych współwłaścicieli. W odniesieniu do tej umowy wprawdzie trudno mówić o jej zawieraniu w celu wykonania zobowiązania do zniesienia współwłasności, ale mimo to jej kauzalność przejawia się w tym, że umowa znosząca współwłasność powinna być zawarta pod tytułem odpłatnym (w postaci rozdzielenia wyodrębnionych lokali między współwłaścicieli, skorygowanego dopłatami, względnie spłatami) lub pod tytułem nieodpłatnym (bez obowiązku spłat). Brak porozumienia w sprawie sposobu rozliczenia sprawia, że umowa o zniesienie współwłasności będzie co najmniej nieskuteczna i w konsekwencji nie będzie zasługiwać na ochronę prawną.

Treść art. 7 ust. 3 WłLokU stanowi, że „umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu”, prowadzące do wyodrębnienia własności lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę, nie stanowią odrębnego typu umów zobowiązujących do przeniesienia własności, który można by zestawić z umową sprzedaży, zamiany, darowizny, dożywocia lub inną umową zobowiązującą do przeniesienia własności. Dlatego podzielam stanowisko T. Barańskiego, że „O typie umowy przesądza ostatecznie treść zobowiązania do ustanowienia tej własności. W zależności od okoliczności będzie to więc umowa sprzedaży, darowizny, zamiany, umowa deweloperska, umowa, o której mowa w art. 9 WłLokU itd. Komentowany artykuł (art. 7 WłLokU – podkr. Z.T.) uzupełnia więc *essentialia negotii* tych umów w zakresie przedmiotu świadczenia, jakim jest powstająca własność lokalu (...)”¹⁵. I nie zmienia tej oceny natury prawnej umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu treść art. 9 WłLokU, w którym postanowiono, że odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Zobowiązanie do wybudowania nie ma bowiem doniosłości prawnej w połączeniu z zobowiązaniem do wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu nieistniejącego w chwili zawierania umowy. Żeby wykonać to drugie zobowiązanie, lokal musi powstać, czyli musi być przez kogoś wybudowany. Z punktu widzenia nabywcy jest obojętne, kto to uczyni. Dlatego też to drugie zobowiązanie (do wyodrębnienia własności lokalu i jej przeniesienia) jest wystarczającą kauzą do wyodrębnienia własnościowego lokalu i przeniesienia jego własności.

Użyty w ustawie o własności lokali zwrot „umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu” obejmuje zatem wszystkie rodzaje umów, których bezpośrednim skutkiem jest wyodrębnienie własności lokalu i przeniesienie jego własności. Do nich należy zaliczyć przede wszystkim typowe umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, dożywocia i inne umowy (w tym nienazwane) zobowiązujące do przeniesienia lokalu na odrębną własność, o ile zgodnie z art. 155 § 1 KC wywołają one jednocześnie skutek rzeczowy w postaci wyodrębnienia własnościowego lokalu przez przeniesienie jego własności na rzecz nabywcy. Zwrot „umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu” obejmuje również umowy o skutku rzeczowym, tj. przenoszące lokal na odrębną własność, zawierane w celu wykonania zobowiązania do wyodrębnienia własno-

¹⁵ T. Barański, w: H. Izdebski (red.), Ustawa o własności lokali, s. 154.

ści lokalu i przeniesienia jego własności, jeżeli z mocy prawa lub z woli stron umowa zobowiązująca nie wywołała skutku rzeczowego w postaci własnościowego wyodrębnienia lokalu i przeniesienia własności¹⁶. Jeżeli uwzględni się treść art. 65 KC, nakazującego ustalanie zgodnego zamiaru stron umowy i jej celu przy uwzględnieniu okoliczności towarzyszących jej zawarciu, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów, to do wywołania skutku w postaci wyodrębnienia własności wystarczy użycie jakichkolwiek zwrotów świadczących o woli zbycia lokalu na odrębną własność. Przykładowo samo oświadczenie o darowiznie lokalu w połączeniu z ustawową możliwością wyodrębnienia lokalu wystarcza do przyjęcia, że wolą stron jest przekazanie lokalu w drodze darowizny na odrębną własność. A jeśli w akcie notarialnym zostaną powołane odpowiednie dokumenty, niezbędne do własnościowego wyodrębnienia lokalu, i zostanie w nim zamieszczony wniosek o założenie księgi wieczystej dla lokalu, to żadne słowa lub ich brak nie może stanowić podstawy uznania umowy zbycia lokalu za nieważną, a nawet za nieskuteczną. Kwestia dwoistości „umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu”¹⁷ może mieć praktyczne znaczenie tylko w przypadku nieważności umowy, która miała przenieść własność lokalu na nabywcę. Pojawia się wówczas pytanie, czy mimo nieważności sąd powinien przynajmniej założyć księgę wieczystą, a odmówić ujawnienia nabywcy jako właściciela. Ale kwestia ta nie jest bezpośrednio związana z tematem będącym przedmiotem niniejszego opracowania.

To, że umowa o ustanowieniu odrębnej własności nie jest odrębnym typem umowy, znajduje potwierdzenie również w przepisach WłLokR34 oraz w przepisach KC przewidujących możliwość wyodrębnienia własności lokali, a w szczególności w art. 137 KC. Pierwszy z wymienionych aktów prawnych w ogóle nie mówi o umowie, lecz o akcie notarialnym, w którym należało zamieścić szczególne postanowienia ze względu na przedmiot świadczenia w postaci wyodrębnianego własnościowo lokalu. Wprawdzie w art. 137 KC już wspomniano o umowie w formie aktu notarialnego, ale bez precyzowania, o jaką umowę chodzi. Podobnie jak w WłLokR34, określono szczególne postanowienia, jakie powinny być się znaleźć w takiej umowie.

Umową, która nie wywoływała skutku w postaci wyodrębnienia własności lokalu i nie przenosiła jego własności, była umowa nazywana deweloperską, uregulowana w OchrNabU. Nie jest nią również umowa deweloperska uregulowana w obecnie obowiązującej OchrNabDFGU. Jej wykonanie wymaga za-

¹⁶ Podobnie *Ibidem*, s. 153 i 154.

¹⁷ O której pisze m.in. R. Strzelczyk, *Umowa deweloperska*, s. 431–434.

warcia umowy czysto rozporządzającej. Natura prawna umowy deweloperskiej budziła i nadal budzi kontrowersje. Wśród przedstawicieli doktryny dominoowało zapatrywanie, wyrażone w czasie obowiązywania OchrNabU, że była ona odrębnym, obok przykładowo umowy sprzedaży, zamiany czy darowizny, typem umowy¹⁸. W doktrynie prezentowano również pogląd, że umowa deweloperska miała różne oblicza, łącząc w sobie elementy właściwe dla różnego rodzaju umów nazwanych, zwłaszcza dla umowy sprzedaży i umowy o dzieło¹⁹. Ostatecznie J. Lic sprowadził ową różnorodność do wypowiedzi, że „do wszelkich umów o charakterze deweloperskim, których elementem treści jest zobowiązanie do wybudowania obiektu, należy stosować wprost przepisy umowy o dzieło, gdyż umowy te są podtypem tej umowy”, a do umów, które nie zawierają takiego zobowiązania, „należy stosować wprost przepisy o sprzedaży, ponieważ umowy te stanowią podtyp tej umowy”²⁰. W literaturze wyrażono także zapatrywanie, że umowa deweloperska nie była jakimkolwiek rodzajem (typem) umowy, lecz jedynie zbiorczą nazwą różnego rodzaju umów obligujących dewelopera do wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu, a nabywcę do zapłaty świadczenia pieniężnego²¹. Osobiście uważam, że była ona rodzajem umowy sprzedaży szczegółowo uregulowanej ze względu na konieczność zapewnienia nabywcy silniejszej ochrony prawnej²².

Ani definicja umowy zamieszczona w OchrNabU, ani definicja zamieszczona w OchrNabDFGU nie wymienia moim zdaniem właściwych dla tej umowy istotnych postanowień, które mogłyby posłużyć za kryterium kwalifikowania umowy deweloperskiej jako odrębny typ (rodzaj)²³. Za tego rodzaju postanowienia trudno uznać wymóg, że stroną zbywającą winien być deweloper, a przedmiotem świadczenia lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny czy też inne elementy obligujące do stosowania ustawy deweloperskiej. Owe ograniczenia uzasadniają szczególną regulację podyktowaną wzmocnieniem ochrony prawnej nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ale nie zmieniają istoty umowy deweloperskiej, która sprowadza się do prze-

¹⁸ P. Blajer, Charakter umowy deweloperskiej, s. 112.

¹⁹ J. Lic, Pojęcie umowy deweloperskiej, s. 158–157.

²⁰ *Ibidem*, s. 169.

²¹ J. Pisuliński, Dlaczego umowa, s. 40; *tenże*, Umowa deweloperska, s. 668.

²² Z. Truszkiewicz, Charakter prawny umowy deweloperskiej, s. 412–414.

²³ Odmienne B. Gliniecki, w: K. Osajda (red.), Ustawa deweloperska. Ustawa o ochronie praw nabywcy, 2022, art. 5, Nt 65 i 66; W.J. Katner, który uważa, że również na podstawie nowej ustawy umowę deweloperską należy traktować jako umowę nazwaną, zob. Nowa ustawa deweloperska, s. 28–31; E. Badura, Ustawa deweloperska, s. 58.

niesienia własności lokalu na odrębną własność i zapłaty w zamian za to świadczenia pieniężnego. W ten sposób wyrażona istota umowy deweloperskiej pokrywa się z istotnymi elementami umowy sprzedaży, zdefiniowanej w art. 535 KC. Oznacza to, że charakter prawny umowy deweloperskiej nadal wzbudza kontrowersje. Aczkolwiek nasycenie regulacji dotyczącej umowy deweloperskiej elementami szczególnymi może rzeczywiście skłaniać do tego, by traktować ją jako odrębną umowę nazwaną²⁴ i w konsekwencji stosować do niej przepisy o sprzedaży co najwyżej odpowiednio. Problem jednak w tym, że nowa regulacja poważnie osłabiła, wbrew zresztą intencji ustawodawcy wyrażonej w uzasadnieniu projektu nowej ustawy, argumentację zwolenników traktowania umowy deweloperskiej jako odrębnego typu umowy. W nowej OchrNabDFGU przewidziano bowiem taki sam reżim prawny zarówno dla umowy deweloperskiej, jak i dla pozostałych umów wymienionych w art. 2 ust. 1 OchrNabDFGU. A przecież celem kwalifikowania umowy jako odrębnego typu jest wyznaczanie dla niego właściwego i zarazem odrębnego reżimu prawnego. Tymczasem w świetle nowej ustawy deweloperskiej ten sam reżim prawny jest właściwy dla wielu umów, w tym umowy deweloperskiej²⁵.

§ 5. Kauzalność wobec wyodrębnienia nieruchomości lokalowej

Z powyższych rozważań wynika, że kauzalność jest najbardziej użyteczna w przypadkach wyodrębniania nieruchomości lokalowych w drodze umów przenoszących własność lokalu, z tym że nieco inaczej trzeba ją postrzegać w przypadkach, gdy zbycie lokalu prowadzi do jego własnościowego wyodrębnienia, a inaczej, gdy zbycie następuje w ramach tzw. obrotu wtórnego. Aczkolwiek w obydwu przypadkach kauzą jest zobowiązanie do przeniesienia własności wynikające z umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, tyle że mogące wynikać z różnych rodzajowo umów, zawieranych z uwzględnieniem wymogów OchrNabDFGU lub bez ich uwzględnienia. Z chwilą wejścia w życie wymienionej ustawy została zatarta różnica między tzw. obrotem pierwotnym, prowadzącym do własnościowego wyodrębnienia, a tzw. obrotem wtór-

²⁴ Por. E. Badura, Ustawa deweloperska, s. 59 i 60.

²⁵ J. Pisuliński, Nowa ustawa, s. 69 i 70; P.A. Blajer, Charakter umowy deweloperskiej, s. 125–127.