

ZBIGNIEW RADWAŃSKI

POWSTANIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI*

I. WSTĘP

1. W związku z uznaniem odrębnej własności lokali za składnik mienia osobistego (art. 133 § 1 i 44 k.c.) ustawodawca zastrzegł w art. 135 k.c, że wydzieleniu podlega tylko lokal mieszkalny przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich, ewentualnie łącznie z pomieszczeniami użytkowymi, jeżeli te konieczne są do wykonywania zawodu przez właściciela lokalu. Ponadto artykuł ten odsyła do „właściwych przepisów”, które bliżej określają z jednej, strony dopuszczalny rozmiar lokali podlegających wydzieleniu, a z drugiej strony wskazują, w jakich domach dopuszczalne jest wyodrębnienie własności poszczególnych lokali. Tymi właściwymi przepisami, do których odsyła art. 135 § 1 k.c, są obecnie postanowienia ustawy z 28 V 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. z r. 1962, nr 47, poz. 228)¹.

Z przepisów tej ustawy wynika, że odrębna własność lokali może powstać jedynie w małych domach mieszkalnych, liczących od 2 do 4 lokali oraz w domach jednorodzinnych. Utworzenie odrębnej własności lokali w małych domach mieszkalnych dopuszczalne będzie, gdy domy te odpowiadają jednej z następujących przesłanek alternatywnych: 1) są to domy nowo wybudowane; 2) domy sprzedawane przez państwo wraz z ustanowieniem w nich odrębnej własności lokali — w tym przypadku może więc chodzić zarówno o domy nowe, jak i pochodzące ze starego budownictwa (art. 1 ust. 4 cyt. ustawy); 3) domy należące do spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, jeżeli ta ulegnie likwidacji

* Artykuł niniejszy stanowi kontynuację mojej pracy pt. *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, opublikowanej w Studiach Cywilistycznych, t. XI.

¹ Por. moje wyjaśnienia zawarte w cytowanej wyżej pracy oraz uchwałę składu 7 sędziów S.N. z 15 V 1967 r. (III CZP 95/66), Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego 1967, z. 7, s. 246.

(art. 153 pr. spół.). Natomiast w domach jednorodzinnych ustanowienie odrębnej własności lokali zawsze będzie możliwe na rzecz członków rodziny właściciela (art. 1 ust. 5 cyt. ustawy o wyłączeniu).

2. Z punktu widzenia przepisów określających przesłanki powstania odrębnej własności lokali nie jest istotne, kto i w jaki sposób podejmie się budowy małego domu mieszkalnego. Może to być więc kolektyw przyszłych właścicieli lokali. Mogą oni w szczególności zawiązać spółkę cywilną dla prowadzenia tego przedsięwzięcia (art. 860 i nast. k.c.). Pragnę przy tym podkreślić, że spółka tego rodzaju bynajmniej nie musi być ograniczona do 4 osób. Wolno jej bowiem podjąć inwestycję większego zespołu małych domów mieszkalnych wolno stojących lub nawet usytuowanych szeregowo. Istotne jest tylko, by każdy z wybudowanych domów nie zawierał więcej niż 4 samodzielne lokale. Forma spółki nie zapewnia jednak żadnych szczególnych prerogatyw wspólnikom. Korzystają oni bowiem z pomocy państwa przyznawanej indywidualnie osobom fizycznym budującym małe domy mieszkalne. Ponieważ do przesłanek uzyskania pomocy kredytowej należy między innymi „własność działki budowlanej lub inne prawo rzeczowe uprawniające do zabudowy działki”², należy przyjąć, że każdy z uczestników kolektywu budowlanego będzie musiał dla uzyskania kredytu wykazać się udziałem we współwłasności lub w prawie użytkowania wieczystego parceli budowlanej.

Sądzę, że ustanowienie odrębnej własności lokali będzie także dopuszczalne wtedy, gdy mały dom mieszkalny powstanie przez nadbudowę domu jednorodzinnego. Podejmowanie tego rodzaju inwestycji byłoby nawet z punktu widzenia społecznego pożądane, powodując znaczne oszczędności uzbrojonych terenów budowlanych.

Osoby zainteresowane w uzyskaniu odrębnej własności lokali w nowo wybudowanych małych domach mieszkalnych mogą także powołać do życia spółdzielcze zrzeczenie budowy domów jednorodzinnych (art. 155—157 pr. spół.). Wbrew sugestii płynącej z nazwy tego typu spółdzielni należy zgodzić się z poglądem J. Ignatowicza, że przedmiotem jej działalności może być także budowa małych domów mieszkalnych przeznaczonych do wydzielenia z nich odrębnej własności lokali³. Przemawia za tym nie tylko podobieństwo czynności i funkcji społecznej, jakie spełniają spółdzielnie wspomnianego typu podejmujące zarówno budowę domów jednorodzinnych, jak i małych domów mieszkalnych, ale i odpowiednie postanowienia uchwały Rady Ministrów dotyczące przy-

² § 4 ust. 1 pkt. 1 uchwały nr 129 R.M. z 22 V 1965 r., M.P. nr 27, poz. 140 i M.P. z r. 1966, nr 28, poz. 146.

³ M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1966, s. 391.

znawania kredytów zrzeczeniom także na budowę małych domów mieszkalnych⁴.

3. Sprzedaż przez państwo odrębnych lokali położonych w małych domach mieszkalnych reguluje w szczególności ustawa z dnia 28 V 1957 r. o sprzedaży przez państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz. U. nr 31, poz. 132) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi⁵. Przepisy te przewidują między innymi jako przesłankę zawarcia umowy sprzedaży wydanie odpowiedniej decyzji administracyjnej. Jednakże, jak to trafnie stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 25 IV 1964 r. (III Co 12/64)⁶, funkcja tej decyzji kończy się z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, która sama powoduje przeniesienie własności nieruchomości i której ważność ocenia się wyłącznie według kryteriów cywilnoprawnych. Stanowisko to pozwala jednolicie traktować umowę o ustanowienie odrębnej własności lokali, jako czynność wyłącznie cywilnoprawną, uregulowaną w art. 137 k.c.

II. POWSTANIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI W DRODZE UMOWY

CHARAKTER PRAWNY UMOWY O USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

1. Pod rządem rozporządzenia z 1934 r. rozpowszechniony był w doktrynie polskiej pogląd, że ustanowienie odrębnej własności lokali należy traktować jako częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości⁷. Przeciwno temu zapatrywaniu wystąpił J. Liberman⁸ podnosząc, że ustanowienie własności lokali jest czynnością prawną specjalnego rodzaju, polegającą na swoistym ukształtowaniu „dotychczasowych udziałów we współwłasności przez nadanie im szczególnego znamienia tego rodzaju, że z poszczególnym udziałem złączone jest prawo wyłącznej własności ściśle oznaczonego lokalu”⁹.

Z obu wspomnianych założeń teoretycznych wypływa sugestia, że

⁴ § 5 ust. 3 cyt. uchwały nr 129 R.M.

⁵ Rozp. R.M. z 31 VII 1957 r., Dz. U. z r. 1967, nr 18, poz. 83.

⁶ Orzecznictwo Sądu Najwyższego — Izba Cywilna [OSN IC] 1964, poz. 244; por. też J. Litwin, *Z problematyki styku prawa cywilnego z administracyjnym*, Państwo i Prawo 1965, z. 4 s. 540, oraz orzeczenie S.N. z 11 XI 1964 r. (II CR 368/64), OSN IC 1965, poz. 131.

⁷ S. Cichosz, T. Szawłowski, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, BMS 1958, nr 1, s. 40; oraz BMS 1959, nr 11, s. 36; S. Cichosz, *O własności lokali*, Notariat — Hipoteka 1935 s. 4; S. Szer, *Własność lokali*, Przegląd Notarialny 1934, s. 536—537; Z. Fenichel, *Własność lokali*, Głos Prawa 1935, s. 146 i n.

⁸ J. Liberman, *Własność mieszkania*, Nowe Prawo [NP] 1961, z. 4, s. 484.

⁹ Ibidem, s. 485, 486.

odrębną własność lokali mogą ustanowić jedynie współwłaściciele nieruchomości, co wywarło także wpływ na kształtowanie się praktyki notarialnej w tym zakresie. Poddał ją krytyce E. Plebańczyk i S. Breyer, słusznie wskazując, że nie znajduje ona żadnego oparcia w przepisach, zarówno dawniejszych, jak i obecnych, które nigdzie nie formują zasady, że ustanowienie odrębnej własności lokali może nastąpić tylko między współwłaścicielami¹⁰.

W świetle reprezentowanej przez nas koncepcji odrębnej własności lokali, pojętej jako swoiście ukształtowane prawo podmiotowe, łączące w sobie sferę uprawnień indywidualnych oraz kolektywnych¹¹, także żadne względy teoretyczne nie skłaniają do przyjęcia wspomnianego wyżej poglądu. Ustanowienie odrębnej własności lokali ukazuje się bowiem jako czynność kreująca nowy typ prawa podmiotowego, które oczywiście równie dobrze może być powołane do życia przez właściciela wyłącznego, jak i przez współwłaścicieli nieruchomości, z której wydziela się odrębne lokale. Czynność ta powoduje tak zwaną sukcesję konstytutywną, stanowiącą szczególny sposób pochodnego nabycia prawa¹². Z dawnego bowiem prawa własności lub udziału we współwłasności zostaje ukształtowane prawo nowe, ale zależne od prawa macierzystego.

Patrząc na ustanowienie odrębnej własności lokali z punktu widzenia osób, którym przysługuje prawo macierzyste (własność, udział we współwłasności) należy umowę tę zaliczyć do czynności rozporządzających. Jest to oczywiste wtedy, gdy wyłączny właściciel nieruchomości wydziela z niej lokale na własność różnych osób. Tę samą kwalifikację trzeba odnieść również do sytuacji, w których współwłaściciele przekształcają swe udziały w odrębną własność lokali. Następuje bowiem wówczas zmiana każdego z udziałów, polegająca między innymi na pominięciu przedmiotu uprawnień wspólnych.

Biorąc pod uwagę bezpośredni skutek jurydyczny tej czynności, jest ona równocześnie przysporzeniem. Współwłaściciel ustanawiając odrębną własność lokali ogranicza bowiem sferę swych dotychczasowych uprawnień dlatego, aby dokonać przysporzenia, polegającego na stworzeniu prawa wyłącznego dla pozostałych współwłaścicieli. Wprawdzie sam również uzyskuje korzyść analogicznej natury, lecz jest to cel prawny (*causa acquirendi*) jego własnej czynności rozporządzającej. Przysparzający charakter analizowanej czynności wyraźniej jeszcze występuje oczywiście wtedy, gdy macierzyste prawo własności należy w całości do jednej osoby lub gdy następują przesunięcia w ułamkowych wielkościach udziałów. Causa dokonanych wówczas przysporzeń może

¹⁰ S. Breyer *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1966, s. 176; E. Plebańczyk, *Własność lokali*, NP 1959, z. 1, s. 54.

¹¹ Z. Radwański, op. cit.

¹² Por. A. Wolter, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1967 s. 117.

być oczywiście wtedy różna (*solvendi, obligandi, acquirendi, donandi*).

W przedstawionym tu ujęciu ustanowienie odrębnej własności lokali zawsze będzie miało cechę przeniesienia prawa własności i dlatego do umowy tej trzeba będzie stosować także przepisy art. 155—159 k.c.

2. Z powyższych wywodów wynika jasno, że uczestnikami umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali zawsze muszą być nie tylko osoby nabywające własność lokali, ale ponadto także podmioty, którym przysługuje prawo macierzyste. Czasem te dwie kategorie osób mają identyczny skład, a czasem nie. Na przykład jeżeli państwo sprzedaje na własność lokale w małych domach mieszkalnych albo spółdzielcze zrzeczenie budowy domów jednorodzinnych przenosi na własność swych członków lokale w nowo wybudowanych domach, to spółdzielnia lub skarb państwa występują wyłącznie jako podmioty, którym przysługuje macierzyste prawo własności całego domu. Natomiast do obu wspomnianych kategorii podmiotów będą należały te same osoby wtedy, gdy współwłaściele nieruchomości wydzielają z niej dla siebie odrębne lokale. Może również powstać sytuacja pośrednia, polegająca na tym, że tylko niektórzy z właścicieli odrębnych lokali reprezentują prawo macierzyste (np. wyłączny właściciel domku jednorodzinnego uczestniczy w umowie, w wyniku której powstają dwa lokale: jeden stanowiący jego własność, a drugi członka jego rodziny).

Z konstrukcji odrębnej własności lokali (art. 136 k.c.) wynika niedwuznacznie, że instytucja ta z konieczności logicznej musi być ustanowiona w całym domu mieszkalnym i związanym z nim gruntem. Niedopuszczalne jest wskutek tego sukcesywne powoływanie do życia w tym samym domu odrębnych własności poszczególnych lokali. W umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali powinni więc wziąć udział właściciele wszystkich wydzielonych lokali, „a związane z tą własnością udziały muszą mieć za przedmiot całą pozostałą po wydzieleniu lokali nieruchomość. Znajduje to bezpośrednie potwierdzenie w art. 137 § 2 k.c., który ma sens jedynie w świetle przyjętego tu założenia¹³.

3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali powinna pod sankcją nieważności (art. 58 § 1 k.c.) określać: 1) rodzaj, położenie i rozmiar poszczególnych lokali; 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości; 3) sposób zarządu wspólną nieruchomością (art. 137 § 2 k.c.). Jak łatwo zauważyć, wśród tej koniecznej problematyki wspomnianej umowy tematyka wskazana w punkcie 3 zdecydowanie odróżnia się od zagadnień określonych w punktach 1 i 2. Punkt 3 dotyczy bowiem wtórnej sfery

¹³ Inaczej w niektórych obcych ustawodawstwach, por. J. Bärmann, *Wohnungseigentumsgesetz*, München — Berlin 1958, s. 316 i n.

stosunków obligacyjno-realnych, których treść ustalona jest wyłącznie przez właścicieli odrębnych lokali i jedynie ze skutkiem między nimi.

W przeciwieństwie do tego treść umowy określona w dwóch pierwszych punktach powoduje powstanie podstawowych dla interesującej nas instytucji skutków prawnorzeczowych, co nie może obyć się bez udziału także osób reprezentujących prawa macierzyste. Stosując w zakresie tych stosunków uzupełniająco art. 155—158 k.c. należy dojść do wniosku, że umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali powinna wyraźnie wskazywać kauzę przeniesienia własności i skutku tego nie może uzależnić ani od warunku, ani od upływu terminu.

Dla wypełnienia wymogów przewidzianych art. 137 § 2 pkt 1 i 2 k.c. § 2 rozp, Min. Sprawiedliwości z 10 I 1948 (Dz. U. nr 3, poz. 22), a także celem stwierdzenia, czy budynek i lokale nadają się do ustanowienia na nich odrębnej własności, konieczne jest przedstawianie notariuszowi opisu i planu nieruchomości zatwierdzonego przez właściwą władzę budowlaną¹⁴. Opis ten powinien w szczególności zawierać te wszystkie informacje, które pozwalałyby notariuszowi stwierdzić bez dokonywania oględzin, że można w danej nieruchomości ustanowić odrębną własność lokali (ilość lokali, ustalenie, że są to lokale samodzielne, powierzchnia lokali oraz ich przeznaczenie). Z opisu tego oczywiście musi również wynikać, że dom mieszkalny rzeczywiście już istnieje. Wymóg ten podyktowany jest ogólnymi zasadami prawa rzeczowego, które uzależniają istnienie podmiotowych praw rzeczowych od istnienia ich przedmiotów. Ponadto Stylizacja art. 137 § 2 k.c. nie pozostawia wątpliwości co do tego, że ustanowienie odrębnej własności lokali dopuszczalne jest tylko w efektywnie istniejących budowlach¹⁵. Natomiast nie jest konieczne, aby mały dom mieszkalny był już gotowy do użytkowania, co Stwierdza organ państwowego nadzoru budowlanego przez wydanie pozwolenia na użytkowanie {art. 64—69 prawa budowlanego z 31 I 1961 r., Dz. U. nr 7, poz. 46). Z art. 1 ust. 4 ustawy o wyłączeniu wynika jasno, że ustanowienie odrębnej własności lokali nie tylko może, lecz nawet w odniesieniu do małych domów nowo wybudowanych nie przez spółdzielnie lub państwo z zasady nastąpi wcześniej. Sądzę, że będzie to już możliwe w obiektach znajdujących się w stanie surowym. Wtedy można już bowiem mówić o istnieniu niezbędnych dla wydzielenia odrębnych lokali elementów fizycznych.

¹⁴ Por. też S. Breyer, glosa do orzeczenia S.N. z 25 II 1965 r., NP 1966, z. 6, s. 804.

¹⁵ Od zasady tej niektóre zagraniczne ustawodawstwa przewidują wyjątki, dopuszczając ustanowienie odrębnej własności lokali już w odniesieniu do zaprojektowanych dopiero budowli, a to dlatego, by ułatwić uzyskanie kredytu inwestycyjnego, por. J. Bärmann, op. cit., s. 242.

Ponadto umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali — jak każda zresztą umowa — może zawierać nieistotne dla niej postanowienia. W szczególności może ona regulować kwestię przejęcia przez odrębnych właścicieli lokali hipotek obciążających nieruchomości macierzystą. Art. 15 ust. 2 rozp. z r. 1934 wymagał zgody wierzycieli hipotecznych na wydzielenie odrębnej własności lokali z nieruchomości obciążonej, przy czym również za zgodą tych wierzycieli miał następować w takich przypadkach podział wierzytelności hipotecznych między poszczególne lokale. Obecnie obowiązujące przepisy nie przejęły tego uciążliwego dla praktyki postanowienia. Stosując ogólnie obowiązujące w tej kwestii przepisy należy dojść do wniosku, że do ustanowienia odrębnej własności lokali niepotrzebna jest zgoda wierzycieli hipotecznych (art. 199 pr. rzecz.), a hipoteki obciążające nieruchomości macierzystą przekształcają się ipso iure w hipoteki łączne, obciążające wszystkie odrębne lokale, wraz ze związanymi z nimi udziałami we wspólnej nieruchomości (art. 201 pr. rzecz.)¹⁶. Natomiast do dokonania podziału hipoteki, ewentualnie zwolnienia spod obciążeń hipotecznych niektórych spośród wydzielonych lokali, konieczna jest oczywiście zgoda wierzyciela hipotecznego, a więc i jego udział w umowie.

4. Powinna ona być pod sankcją nieważności sporządzona w formie aktu notarialnego (art. 137 § 1 k.c. w związku z art. 73 § 2 k.c.), co nie jest zresztą nowością w porównaniu z dawniej obowiązującym stanem prawnym (art. 2 ust. 1 rozp. z r. 1934). Dla zachowania tej formy należy spełnić wymogi określone prawem o notariacie. Ponieważ jednak ustanowienie odrębnej własności lokali jest zarazem czynnością rozporządzającą, pewne wady formalne aktu notarialnego obejmujące tę czynność ulegają konwalidacji przez wpis do ksiąg wieczystych (art. 19 pr. rzecz.).

Forma aktu notarialnego może być zastąpiona orzeczeniem sądowym lub ugodą zawartą przed sądem. Zasadę tę wyraźnie głosił dawniej art. 82 § 2 prawa o notariacie z r. 1933. Mimo jednak uchylecia tego przepisu, wraz z wprowadzeniem prawa rzeczowego z r. 1946, literatura i praktyka nie żywiły wątpliwości, że zasada; ta nadal obowiązuje¹⁷. Inaczej trudno byłoby bowiem zapewnić pełną skuteczność orzeczeniem lub ugodom sądowym. Także więc i ustanowienie odrębnej własności lokali może w ten sposób dojść do skutku.

Orzeczenie sądowe konstytuujące odrębną własność lokali opiera się na art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Z przepisów tych wynika, że sąd orzeczenie to może wydać jedynie wtedy, gdy ustali obowiązek pozwanego

¹⁶ J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 261.

¹⁷ Por. A. Szpunar, *Forma umowy o przeniesienie własności*, w: *Księga pamiątkowa ku czci K. Przybyłowskiego*, Warszawa—Kraków 1964, s. 369, 370; 5. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, op. cit., s. 151.

do złożenia oświadczenia woli oznaczonej treści, wynikający np. z odpowiedniej umowy obligacyjnej lub przedwstępnej, a również i zapisu. Orzeczenie sądu zastąpi w tym przypadku tylko oświadczenie woli części uczestników umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali. Natomiast oświadczenia woli pozostałych uczestników tej umowy powinny być złożone według reguły ogólnej, to znaczy w formie aktu notarialnego. Za rozstrzygnięciem takim przemawiają także względy praktyczne. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali jest bowiem czynnością prawną wielostronną o skomplikowanej treści, której skuteczność zależy od szeregu różnorodnych przesłanek. Lepiej więc, gdy przy jej powstawaniu współdziała notariusz.

Dopuszczalność ustanowienia odrębnej własności lokali w formie ugody sądowej wyraźnie stwierdził — już pod rządem kodeksu cywilnego — Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 25 II 1965 r. (III CR 16/65)¹⁸ Zgodzić należy się jednak z uwagą S. Breyera wypowiedzianą w głosie do tego orzeczenia, że „nie powinno się tych spraw załatwiać w formie ugód w postępowaniu nieprocesowym”, gdyż postępowanie o zniesienie współwłasności czy o dział spadku nie może zakończyć się orzeczeniem wydzielającym odrębną własność lokalu. Dążenie do utrzymania w jak najszerszej mierze kompetencji notariuszy w tych sprawach znajduje także uzasadnienie we wskazanych wyżej okolicznościach natury praktycznej.

USTAWOWE PRAWO PIERWOKUPU I ODKUPU

1. Art. 30—37 ustawy z dnia 14 VII 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach¹⁹ przyznaje skarbowi państwa prawo pierwokupu i odkupu w przypadkach bliżej w przepisach tych określonych. Ponieważ jednak art. 1 cytowanej ustawy ogranicza jej zastosowanie tylko do „terenów”, wynika z tego, że ustawowe prawo pierwokupu i odkupu może przysługiwać skarbowi* państwa jedynie w odniesieniu do *g r u n t ó w* (art. 46 § 1 k.c), położonych oczywiście na obszarach wskazanych w art. 1 cytowanej ustawy. Opierając się na tym słusznym i nie kwestionowanym stwierdzeniu R. Czarnecki sądzi, że „prawo pierwokupu państwa nie wchodzi w rachubę w wypadku zbycia odrębnej nieruchomości w sensie prawnym, np. lokalu stanowiącego... przedmiot odrębnej własności”²⁰.

Poglądu tego nie można w całej rozciągłości zaaprobować, ponieważ nie uwzględnia on tego, że przeniesienie samej tylko własności lokalu

¹⁸ NP 1966, z. 6, s. 800, z glosą S. Breyera.

¹⁹ Dz. U. z r. 1961, nr 32, poz. 159 oraz Dz. U. z r. 1964, nr 16, poz. 94 i nr 43, poz. 297.

²⁰ R. Czarnecki, *Prawo pierwokupu według ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach*, NP 1963, z. 9, s. 1195.

bez nieodłącznie związanego z nim udziału we współwłasności wspólnej nieruchomości wszystkich właścicieli lokali nie jest dopuszczalne. Tymczasem wspólną nieruchomością może być albo sam budynek, albo budynek wraz z gruntem. W pierwszym przypadku rzeczywiście ustawowe prawo pierw- lub odkupu nie będzie przysługiwać skarbowi państwa, ponieważ chodzi wówczas o przeniesienie innego od własności prawa do gruntu — w szczególności prawa współużytkowania wieczystego nie objętego postanowieniami art. 30—37 ustawy z r. 1961²¹. Natomiast w drugim przypadku nie da się odmówić skarbowi państwa ustawowego prawa pierw- i odkupu na tej podstawie, że lokal stanowi odrębną nieruchomość. Z własnością lokalu w istotny bowiem sposób związany jest udział we współwłasności gruntu, a przecież zbycie samego udziału traktuje się w świetle cytowanej ustawy podobnie jak zbycie wyłącznego prawa własności gruntu²². Także zresztą wytyczne R. M. nie wykluczają bezwzględnie możliwości korzystania z prawa pierw- lub odkupu co do gruntu, na którym wznosi się mały dom mieszkalny²³.

Prawo pierw- lub odkupu gruntów przysługuje skarbowi państwa jedynie w razie zawarcia między osobami nie należącymi do kręgu spadkobierców ustawowych następujących umów: sprzedaży, zamiany i darowizny²⁴. W tych więc tylko przypadkach właściciel odrębnego lokalu będzie zobowiązany zawrzeć obligacyjną umowę warunkową (art. 31 cyt. ustawy) i zawiadomić prezydium właściwej rady narodowej o treści umowy (obowiązek ten ciąży również na notariuszu, art. 32 ust. 2 cyt. ustawy). Dopiero jeśli prezydium rady narodowej nie skorzysta w przewidzianym terminie (art. 32 ust. 1 cyt. ustawy) i w przewidzianej formie (art. 32 ust. 4 cyt. ustawy) z prawa pierw- lub odkupu, można zawrzeć ostateczną, przenoszącą własność lokalu umowę (art. 157 k.c.)²⁵.

2. Uwagi powyższe pozwolą z kolei rozważyć bardziej skomplikowany problem, jakim jest zastosowanie instytucji ustawowego prawa pierw- lub odkupu do ustanowienia odrębnej własności lokali. Z góry nie można ewentualności takiej odrzucać, ponieważ — jak wiemy — ustanowienie odrębnej własności lokali polega między innymi na przeniesieniu własności nieruchomości. W świetle aktualnie obowiązujących

²¹ A. Kunicki, *Zakres skuteczności prawa pierwokupu*, NP 1966, z. 12, s. 1533.

²² § 3 ust. 3 uchwały nr 62 z 16 II 1962 r. R.M. w sprawie wytycznych co do wykonywania prawa pierwokupu nieruchomości w miastach i osiedlach (M.P. z r. 1962, nr 23, poz. 98).

²³ Por. § 4 ust. 3 cyt. wyżej uchwały.

²⁴ Art. 33 i 36 ustawy z r. 1961; por. też W. Graboń, M. Pakier, *Gospodarka terenami w miastach i osiedlach*, Warszawa 1967, s. 38.

²⁵ Pomijam tutaj kontrowersyjną w literaturze kwestię skutków naruszenia przez prezydium rady narodowej cytowanych wyżej wytycznych R.M. co do wykonywania prawa pierwokupu; por. bliżej S. Mizera, *Prawo pierwokupu na rzecz państwa*, Państwo i Prawo 1966, z. 7/8, s. 86.

przepisów pozakodeksowych, określających przypadki, kiedy dopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokali, zakres zastosowania instytucji ustawowego prawa pierw- lub odkupu będzie jednak bardzo wąski.

Najpierw nie znajdzie ono zastosowania w razie sprzedaży przez skarb państwa lokali w małych domach mieszkalnych, a to z dwóch przyczyn: 1) ponieważ nie chodzi w tym przypadku o przeniesienie własności gruntu, lecz o ustanowienie wieczystego użytkowania gruntu; 2) ponieważ ustawowe prawo pierw- lub odkupu nie przysługuje skarbowi państwa, gdy on sam zbywa cokolwiek (por. też art. 30 cyt. ustawy).

Sądzę również — aczkolwiek pogląd ten jest dyskusyjny — że skarbowi państwa nie służy prawo pierw- lub odkupu w razie przeniesienia na członków spółdzielczego zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych prawa własności takich domów lub lokali. Przeważnie będzie to już wynikało stąd, że zazwyczaj spółdzielnia przenosi jedynie wieczyste użytkowanie gruntu, a nie jego własność. Może ona jednak być również właścicielką działek budowlanych i przenosić je na własność swych członków. Wydaje się wszakże, że przyczyną prawną (causa) takiego przeniesienia własności nie jest ani umowa sprzedaży, ani tym bardziej darowizny czy zamiany, lecz swoisty stosunek spółdzielczy, który nie został objęty zakresem zastosowania przepisów art. 30—37 ustawy z r. 1961. Dowodem tego, że przedstawiony tu pogląd trafnie oddaje zamierzenia ustawodawcy, może być przepis § 4 ust. 4 cytowanej uchwały R. M. z r. 1962, według którego nie należy korzystać z prawa pierwokupu, gdy spółdzielcze zrzeszenie budowy domów jednorodzinnych przenosi na poszczególnych członków własność domów wraz z działkami zajętymi pod ich budowę. Sądzę, że w tym przypadku przepis ten można traktować w oparciu o art. 35 ustawy z r. 1961 jako jej autentyczną wykładnię.

W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali w domu jednorodzinym, ze względu na art. 1 ust. 5 ustawy o wyłączeniu najczęściej odrębną własność lokali wraz z związanym z nim udziałem we współwłasności gruntu nabędzie osoba należąca do kręgu spadkobierców ustawowych zbywcy, co nie jest objęte zakresem art. 30—37 ustawy z r. 1961.

Mimo wszystko pozostanie zawsze jeszcze pewna grupa możliwych sytuacji (np. przy podjęciu przez kilka nie związanych stosunkiem rodzinnym osób budowy małego domu mieszkalnego), gdzie ustanowienie odrębnej własności lokali wiązać się będzie z nabyciem na podstawie umowy sprzedaży, zamiany lub darowizny udziału we współwłasności gruntu. W sytuacjach takich przysługuje skarbowi państwa ustawowe prawo pierw- lub odkupu i dlatego odpowiednia umowa będzie musiała być sporządzona warunkowo, ze skutkiem tylko obligacyjnym. Dopiero gdy skarb państwa nie skorzysta z przysługującego mu prawa, będzie można sporządzić ostateczną umowę rzeczową (art. 157 § 2 k.c.). Podkreślić jednak należy, że skoro umowę o ustanowienie odrębnej włas-

ności lokali zawierają współwłaściciele gruntu i postanawiają w niej, że związany z własnością lokalu udział we współwłasności tego gruntu pozostanie niezmieniony, to tego rodzaju czynność nie jest objęta przepisami o ustawowym prawie pierw- lub odkupu, (ponieważ nie następuje w tym (przypadku żadne przeniesienie prawa własności w odniesieniu do „terenu“).

WPIS DO KSIĘGI WIECZYSTEJ

1. Od chwili, kiedy art. XVI przep. wpr. pr. rzecz, z r. 1946 dodał do rozporządzenia o własności lokali z r. 1934 art. 2¹, wpis do księgi wieczystej odrębnej własności lokali nabrał charakteru konstytutywnego i zachował go również pod rządem kodeksu cywilnego. Art. XIX § 1 przep. wpr. k.c. stanowi bowiem, że „ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych wymaga założenia dla nich księgi wieczystej”. Ten wyjątkowy na tle prawa polskiego przepis jest uzasadniony szczególnie skomplikowaną sytuacją prawnorzeczną nieruchomości stanowiących przedmiot odrębnej własności lokali.

Art. XIX § 2 przep. wpr. k.c. upoważnił Ministra Sprawiedliwości do wydania rozporządzenia! o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych dla poszczególnych lokali mieszkalnych oraz dla nieruchomości, w której wyodrębniono własność lokali. Przepis ten przewiduje więc równoczesne istnienie dwóch rodzajów ksiąg wieczystych: dla wspólnej nieruchomości oraz dla poszczególnych lokali. Zasada ta wiąże Ministra Sprawiedliwości, gdyby zechciał skorzystać z upoważnienia do wydania wspomnianego rozporządzenia. Na razie jednak rozporządzenie takie nie ukazało się i dlatego na mocy art. XV przep. wpr. k.c. obowiązuje nadal rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 10 I 1948 r. o sposobie ujawniania w księdze wieczystej prawa odrębnej własności lokali i innych praw rzeczowych na tych lokalach (Dz. U. nr 3, poz. 22).

Rozporządzenie to również przewiduje prowadzenie dwóch wspomnianych wyżej rodzajów ksiąg wieczystych, z tym, że jeżeli współwłasnością objęty jest sam tylko budynek, z wyłączeniem gruntu, w stosunku do którego właściciele lokali mają prawo wieczystego użytkowania, to wówczas we wspólnej księdze wieczystej prowadzonej dla terenu państwowego i wzniesionego na nim budynku ujawnia się zarówno udziały we współwłasności budynku, jak i udziały w prawie wieczystego użytkowania gruntu państwowego²⁶.

²⁶ Por. § 1 i 8 rozp. M.S. z 3 IV 1962 r. w sprawie ksiąg wieczystych dla terenów państwowych oddanych w wieczyste użytkowanie i dla budynków na takich terenach, stanowiących odrębne nieruchomości, oraz w sprawie opłat sądowych od wniosku o wpis wieczystego użytkowania i własności budynku (Dz. U. z r. 1982, nr 29, poz. 134, Dz. U. z r. 1964, nr 26, poz. 172).

Szczegółowa analiza treści rozp. M. S. z 10 I 1948 r. nie wydaje się konieczna — zwłaszcza że było już ono przedmiotem zainteresowania naukowego w minionym dwudziestolecu²⁷. Pragnąłbym jedynie zwrócić uwagę na przepis § 1 cytowanego rozporządzenia, który głosi, że „właściciel -kilku lokali może żądać ich połączenia w jednej księdze wieczystej jako jeden lokal”. Postanowienie to pozostaje w sprzeczności z osobistym charakterem własności lokali (art. 133 § 1 k.c.), na straży czego stoi m. in. art. 135 k.c., określający wymogi, jakim musi odpowiadać dom i lokal, by ten ostatni mógł być przedmiotem odrębnej własności. Chyba więc tylko przy spełnieniu wszystkich przewidzianych w art. 135 k.c. i innych właściwych przepisach wymogów połączenie kilku lokali w jeden będzie możliwe.

2. Natomiast przeniesienie ustanowionej już odrębnej własności lokali nie wymaga — w myśl zasad ogólnych — konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli jednak wspólny budynek właścicieli odrębnych lokali wznosi się na gruncie państwowym oddanym im w wieczyste użytkowanie, również przeniesienie własności lokali wymagać będzie konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej, gdyż inaczej nie sposób przenieść związanego z tą własnością prawa wieczystego użytkowania gruntu²⁸.

III. POWSTANIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI W DRODZE POZAUMOWNEJ

ZASADY KODEKSU CYWILNEGO

1. Kodeks cywilny mówi o powstaniu odrębnej własności lokali jedynie w związku z ustanowieniem jej w drodze umowy (art. 137 k.c.). Ten wyłącznie sposób powstania odrębnej własności lokali uwzględnia również polska literatura przedmiotu²⁹. Zdecydowanie i konsekwentnie taki punkt widzenia reprezentuje także judykatura Sądu Najwyższego, podkreślając z całym naciskiem, że obowiązujące przepisy przewidują tylko umowny sposób powstania odrębnej własności lokali³⁰. Stanowisko

²⁷ Poza literaturą dotyczącą odrębnej własności lokali por. R. Muszyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi wieczyste*, Warszawa 1960, s. 139—191; S. Cichosz, *Opisy i plany potrzebne do zakładania ksiąg wieczystych dla budynków stanowiących odrębne nieruchomości*, BMS 1961, nr 7—8, s. 44—45.

²⁸ Por. art. 13 ust. 2 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach w brzmieniu ustalonym art. XX przep. wpr. k.c., oraz art. 235 § 2 k.c.

²⁹ Raczej tylko de lege ferenda za tworzeniem odrębnej własności lokali w drodze sądowego działu opowiada się B. Daniszewski, *O reformę prawa rzeczowego w zakresie własności lokali*, NP 1958, z. 5, s. 89; wydaje się, że przychylnie patrzy na to też S. Breyer w głosie ogłoszonej w Nowym Prawie 1966, z. 6, s. 805.

³⁰ Orzeczenie S.N. z 29 IX 1959 r. (1 CR 289/59), NP 1961, z. 5, s. 676; orzeczenie S.N. z 5 I 1962 r. (3 CR 920/61), OSN IC 1963, poz. 62; uchwała składu 7 se-

takie w pełni odpowiada reprezentowanej w niniejszej pracy tezie, że odrębna własność lokali jest swoiście ukształtowanym stosunkiem prawnym, który powstać może wyłącznie wskutek szczególnego i wyraźnie w ustawie wskazanego zdarzenia prawnego, jakim jest umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali. Mimo to, wspomniany pogląd wymaga szczegółowego uzasadnienia normatywnego.

Wbrew bowiem pozorom, art. 137 § 1 k.c., który głosi, że „do ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych potrzebna jest umowa zawarta w formie aktu notarialnego”, nie rozstrzyga problemu definitywnie. Przez „ustanowienie” rozumie się bowiem jedynie powstanie prawa podmiotowego w drodze czynności prawnej³¹. Przy takim założeniu okazuje się, że art. 137 § 1 k.c. Określa tylko sposób powołania do życia odrębnej własności lokali przez czynność prawną, natomiast pozostawia otwarte pytanie, czy prawo to może powstać także wskutek innych *zdarzeń* prawnych, w szczególności tych, z którymi kodeks wiąże nabycie prawa własności.

W wydanych jeszcze pod rządem dawnego prawa orzeczeniach S. N. można znaleźć dwa argumenty uzasadniające panujący punkt widzenia: 1) że art. 2 ust. 1 rozp. z 1934 r. jako *lex specialis* podlega wykładni ścieśniającej³²; 2) że uregulowanie praw i obowiązków właścicieli odrębnych lokali względem ich wspólnej nieruchomości zależy wyłącznie od woli stron i brak jest przepisów, które by wolę tę pozwoliły w jakiś sposób zastąpić³³.

Pomimo przejścia przez art. 137 § 1 k.c. zasadniczej treści art. 2 ust. 1 rozp. z r. 1934 powołany przez S.N. argument pierwszy stracił obecnie na znaczeniu, ze względu na inkorporowanie instytucji odrębnej własności lokali do kodeksu cywilnego. Natomiast nie można obecnie pominąć tego, że z mocy art. 46 k.c. części budynków wyjątkowo tylko przybierają postać odrębnych nieruchomości i to jedynie wówczas, „jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”. Przepis ten wymaga więc szczególnego, a tym samym i wyraźnego postanowienia ustawodawcy do tego, aby mogła powstać odrębna własność lokali. Ponieważ poza art. 137 § 1 k.c. żaden inny przepis kodeksu cywilnego nie przewiduje takiej możliwości, na-

dziów S.N. z 11 XI 1963 r. (III CO 34/62), OSN IC 1965, poz. 199; orzeczenie S.N. z 18 VIII 1964 r. (III CR 87/64), Orzecznictwo Sądów Powszechnych i Komisji Arbitrażowych [OSPİKA] 1965, poz. 200; orzeczenie S.N. z 18 XI 1965 r. (I CR 456/65); OSN IC 1966, poz. 153.

³¹ Por. art. 245 k.c. oraz J. Wasilkowski, op. cit. s. 201.

³² Uchwała składu 7 sędziów S.N. z 11 XI 1963 r. (III CO 34/62), OSN IC 1965, poz. 199.

³³ Orzeczenie S.N. z 29 IX 1959 r. (I CR 289/59), NP 1961, z. 5, s. 676; orzeczenie S.N. z 5 I 1962 (3 CR 920/61), OSN IC 163, poz. 62.

leży uznać, że w świetle kodeksu cywilnego jest to rzeczywiście droga jedyna.

Drugi argument powołany przez S. N. zachował w pełni swój walor także pod rządem k.c., a nawet znaczenie jego wzrosło, ze względu na całkowity brak w kodeksie cywilnym norm określających zasady zarządu wspólną nieruchomością właścicieli odrębnych lokali. Doniosłość tego argumentu jest jednak mniejsza od argumentu pierwszego. Gdyby bowiem dało się wykazać, że odrębna własność lokali może powstać także wskutek ziszczenia się innych od czynności prawnych zdarzeń, to wówczas należałoby w konsekwencji dojść do wniosku, że w zakresie problematyki dotyczącej praw i obowiązków właścicieli odrębnych lokali względem ich wspólnej nieruchomości istnieje luba prawna, którą trzeba wypełnić według wypracowanych przez teorię prawa zasad. Ponieważ jednak to wszystko, co powiedziano dotąd, wskazuje na wręcz odmienne stanowisko ustawodawcy, brak ustawowej reglamentacji tej problematyki i odesłanie w tym zakresie do reglamentacji umownej (art. 137 § 2 pkt. 2 i 3 k.c.) należy uznać za dodatkowy dowód na to, że twórcy kodeksu cywilnego nie dopuszczali — poza umową — innego sposobu powstania odrębnej własności lokali.

2. Rozważane zagadnienie ma szczególną doniosłość praktyczną w razie sądowego zniesienia współwłasności lub działu spadku. Na podstawie art. 210 k.c. każdemu współwłaścicielowi przysługuje bowiem uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności, które może on realizować w szczególności w ten sposób, że będzie domagał się, aby sąd dokonał podziału rzeczy w naturze, jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości (art. 211 k.c). Te same przepisy znajdują zastosowanie także do działu spadku (art. 1035 k.c.)³⁴. Wyłania się więc pytanie, czy opierając się na tych postanowieniach sąd może dokonać podziału nieruchomości, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokali.

Fakt, że orzeczenie sądowe wydane w postępowaniu działowym ma charakter konstytutywny i jest innym od czynności prawnej zdarzeniem prawnym, przesądza już w sensie negatywnym dopuszczalność tego rodzaju działania. Stanowisko to jest prostą konsekwencją przyjętych wyżej założeń generalnych³⁵ i znajduje całkowite poparcie w judykaturze S. N., która zresztą zajmowała się problemem dopuszczalności pozaumownego kreowania odrębnej własności lokali właśnie na tle spraw

³⁴ Por. bliżej J. Gwiazdomorski, *Prawo spadkowe w zarysie*, Warszawa 1967, s. 236.

³⁵ Również prawo niemieckie wyklucza możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali przez sądowe zniesienie współwłasności (J. Bärmann, op. cit., s. 229).

działowych³⁶. Analiza tych orzeczeń wskazuje, że poza uzasadnieniem poglądu o niedopuszczalności wszelkich pozaumownych sposobów powstawania odrębnej własności lokali znajdują się tam również dwa argumenty skierowane w szczególności przeciwko dopuszczalności sądowego podziału nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Sąd Najwyższy podkreślił mianowicie: 1) że ustanowienie odrębnej własności lokali nie likwiduje w pełni stosunku współwłasności, ponieważ utrzymuje się on nadal w odniesieniu do wspólnej nieruchomości³⁷; 2) że ustanowienie odrębnej własności lokali nie powoduje w ogóle zniesienia współwłasności, a jedynie przekształca wspólnotę własnościową jednego typu w inny jej rodzaj³⁸.

Pierwszy z tych argumentów nie jest przekonywający. Nie ulega bowiem wątpliwości, że zarówno postępowanie o zniesienie współwłasności jak i o dział spadku może doprowadzić do częściowych tylko rezultatów³⁹. Natomiast argument drugi słusznie zwraca uwagę na to, że odrębna własność lokali jest swoistym stosunkiem prawnym, który powstaje wskutek szczególnego rodzaju zdarzenia prawnego, nie dającego się sprowadzić do częściowego zniesienia współwłasności. W istocie bowiem o żadnym częściowym zniesieniu współwłasności w razie ustanowienia odrębnej własności lokali nie może być mowy. Podstawowym założeniem niepełnego zniesienia współwłasności jest możliwość doprowadzenia podziału do końca w przyszłości, w momencie dla osób zainteresowanych bardziej odpowiednim. Tymczasem ustanowienie odrębnej własności lokali ostatecznie drogę tę zamyka, eliminując uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości należącej do właścicieli lokali (art. 136 § 2 zd. 2 k.c.)

3. Reprezentowany tu pogląd wyklucza również możliwość powstania odrębnej własności lokali przez zasiedzenie. Choć problem ten nie pojawił się jeszcze w publikowanych orzeczeniach S. N., to jednak praktyka łatwo może się z nim zetknąć, zwłaszcza że pewne ogólne sformułowania zawarte w pracach poświęconych zasiedzeniu mogłyby sugerować dopuszczalność powstania odrębnej własności lokali w ten

³⁶ Orzeczenie S.N. z 29 IX 1959 r. (I CR 289/59), NP 1961, z. 5, s. 676; orzeczenie S.N. z 5 I 1962 r. (3 CR 920/61), OSN IC 1963, poz. 62; uchwała) składu 7 sędziów S.N. z 11 XI 1963 r. (III CO 34/62), OSN IC 1965, poz. 199; orzeczenie S.N. z 18 VIII 1964 r. (III CR 87/64), OSPiKA 1965, poz. 200; orzeczenie S.N. z 25 II 1965 r. (III CR 16/65), NP 1966, z. 6, s. 800; orzeczenie S.N. z 118 XI 1965 r. (I CR 456/65), OSN IC 1966, poz. 153.

³⁷ Orzeczenie S.N. z 5 I 1962 r. (3 CR 920/61), OSN IC 1983, poz. 62.

ss Uchwała składu 7 sędziów S.N. z 11 XI 1963 (III CO 34/62), OSN IC 1965, poz. 199.

³⁹ Por. J. Gwiazdomorski, op. cit., s. 237; A. Wąsiewicz, *Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ulamkowej*, Poznań 1965, s. 267—269.

właśnie sposób. Z jednej bowiem strony ustalił się pogląd, że można nabyć przez zasiedzenie także udział we współwłasności, z drugiej zaś strony podkreśla się, że przedmiotem zasiedzenia! może być również część składowa rzeczy⁴⁰. Tego ostatniego poglądu nie mógłbym zaaprobować bez zastrzeżeń. Na tle art. 46 § 1 k.c. należy bowiem dojść do wniosku, że do nabycia odrębnej własności budynku lub jego części nie wystarczy to, że budynek lub jego część może być przedmiotem odrębnego posiadania oraz że w ogóle można uzyskać na nich odrębne prawo własności. Ponadto konieczne jest bowiem, by przyjęcie przez te przedmioty postaci odrębnych nieruchomości nastąpiło „na mocy przepisów szczególnych”, a więc i w sposób w tych przepisach wskazany. Takie stanowisko ustawodawcy nie jest przypadkowe. Chodzi bowiem o to, żeby tej nader skomplikowanej instytucji, jaką jest odrębna własność lokali, zapewnić szczegółową reglamentację prawną, uwzględniającą w maksymalnym stopniu potrzeby właścicieli konkretnych lokali. Postulatom tym nie odpowiada — w przeciwieństwie do umowy — instytucja zasiedzenia.

Natomiast już po ustanowieniu odrębnej własności lokalu, lokal ten wraz ze związanym z nim udziałem we współwłasności nieruchomości oczywiście może być nabyty w drodze zasiedzenia, ponieważ treść art. 46 § 1 k.c. nie wyłącza w tym przypadku zastosowania ogólnych reguł o zasiedzeniu nieruchomości (art. 172 i nast. k.c.).

POWSTANIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI W RAZIE LIKWIDACJI SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ

1. W myśl art. 153 prawa spółdzielczego, z chwilą zakończenia likwidacji spółdzielni budowlano-mieszkaniowej „spółdzielcze prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności, jeżeli dotyczy domu jednorodzinnego lub lokalu w małym domu mieszkalnym”. W przypadku tym ustawodawca wyjątkowo wiąże więc powstanie odrębnej własności lokali z innym zdarzeniem prawnym niż umowa.

Przepis ten nie jest przystosowany do kodeksowej reglamentacji odrębnej własności lokali. Wskazuje bowiem tylko przedmiot wyłącznych uprawnień właściciela lokalu. Przemilcza natomiast kwestię udziału we współwłasności nieruchomości, bez czego własność lokalu nie może istnieć (art. 136 § 2 k.c.). Braku tego nie wypełniają kodeksowe przepisy o odrębnej własności lokali, które nie zawierają żadnych postanowień określających relację między wielkością lub wartością lokalu a związanym z nim nieodłącznie udziałem we współwłasności nieruchomości, pozostawiając w całości sprawę tę do ustalenia w umowie (art. 137 § 2 pkt 2 k.c.).

Rozwiązania nie daje także art. 197 k.c. ustanawiający domniemanie,

⁴⁰ A. Kunicki, *Zasiedzenie w prawie polskim*, Warszawa 1964, s. 26, 37.

że udziały współwłaścicieli są równe. Przepis ten nie znajduje bowiem zastosowania do odrębnej własności lokali, jako ewidentnie dla tej instytucji nieprzydatny. Nie można bowiem zamykać oczu na charakteryzujący ją ścisły związek między własnością lokalu a udziałem we współwłasności nieruchomości. Właśnie dlatego, aby uchylić zastosowanie art. 197 k.c., ustawodawca nakazał określać w 'umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali wielkość związanego z nim udziału we współwłasności nieruchomości.

J. Ignatowicz uważa, że w przypadku takim właściciele lokali powinni zawierać umowę określającą ich prawa i obowiązki w odniesieniu do wspólnej nieruchomości, a jeżeli kwestii tych nie zdołają ze sobą uzgodnić, każdy z nich może wystąpić z odpowiednim żądaniem do sądu, który na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. wyda wyrok zobowiązujący właścicieli do zawarcia umowy na warunkach w wyroku tym ustalonych⁴¹. Jednakże droga ta również nie prowadzi do udzielenia odpowiedzi na postawione pytanie. Art. 64 k.c. pozwala bowiem sądowi wydać orzeczenie zastępujące oświadczenie woli tylko wtedy, gdy się ustali, że pozwany jest zobowiązany do złożenia oświadczenia woli określonej treści. Tymczasem jednak żaden przepis prawny obowiązku tego rodzaju nie wyznacza i raczej w wyjątkowych tylko przypadkach będzie on wynikał ze szczególnych jakichś czynności prawnych (np. statutu lub uchwał walnego zebrania).

W analizowanej sytuacji chodzi zatem o klasyczną lukę w prawie, ponieważ do rozstrzygnięcia przypadku konieczne jest znalezienie reguł, które nie są zawarte w prawie obowiązującym⁴². Sądzę, że poszukiwaną regułę może wskazać charakterystyczna w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych zasada związania spółdzielczego prawa do lokalu, które ulega przekształceniu w odrębną własność lokalu, z wkładem budowlanym (art. 147 pr. spółdz.)⁴³. Wkład ten określa z jednej strony finansowy udział członka spółdzielni w kosztach budowy domu spółdzielczego, a z drugiej strony stoi w ścisłej relacji z wielkością uzyskanego mieszkania⁴⁴. Wydaje się zatem, że łatwo porównywalne, bo wyrażone w kwotach pieniężnych wkłady budowlane w zlikwidowanej spółdzielni powinny określać także ułamkowy udział właścicieli lokali we współwłasności małego domu mieszkalnego.

Przepisy prawa spółdzielczego nie mówią nic również o sposobie za-

⁴¹ M. Gersdorf, J. Ignatowicz, op. cit., s. 390.

⁴² Por. J. Wróblewski, *Zagadnienia teorii wykładni prawa ludowego*, Warszawa 1959, s. 301 i n.

⁴³ Por. M. Gersdorf, J. Ignatowicz, op. cit., s. 336, 372.

⁴⁴ Ibidem, s. 340. Por. też: *Zasady, którym powinny odpowiadać statuty spółdzielni budownictwa mieszkaniowego uchwalone przez Radę Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego dnia 29 XII 1965*, Informacje i Komunikaty 1966, z. 1.

rzędu wspólną nieruchomością, co musi być w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali uregulowane (art. 137 § 2 k.c.). W analizowanym przypadku można jednak odwołać się do unormowania tej kwestii zawartego w kodeksie cywilnym, a mieszczącego się w przepisach o współwłasności w częściach ułamkowych (art. 200 i nast. k.c.). Jak to już bowiem miałem okazję wywieść, kodeks cywilny nie wymaga, aby właściciele odrębnych lokali musieli konieczne powołać do życia inny od kodeksowego system zarządu wspólną nieruchomością. Rzecz jasna jednak, że droga taka nigdy nie jest dla nich zamknięta.

2. Ponieważ art. 153 pr. spół. wiąże powstanie odrębnej własności lokali z innym zdarzeniem niż czynność prawna, skarbowi państwa nie przysługuje w tym przypadku ustawowe prawo pierw- lub odkupu⁴⁵.

3. Wychodząc z założenia, że ustawodawca konsekwentnie używa terminu „ustanowienie” na oznaczenie czynności prawnej, należy dojść do wniosku, iż art. XIX § 1 przep. wpr. k.c. nie odnosi się do analizowanego teraz przypadku powstania odrębnej własności lokali. Wpis do księgi wieczystej ma tu więc tylko deklaratoryjny charakter, na co wskazuje zresztą również treść art. 153 pr. spół.

Ten stan prawny należy ocenić ujemnie, albowiem opóźnia on moment sprecyzowania praw i obowiązków właścicieli odrębnych lokali względem ich wspólnej nieruchomości, co musi nastąpić przy zakładaniu księgi wieczystej. Dlatego należałoby w maksymalnym stopniu wykorzystać środki przynaglające właścicieli odrębnych lokali do uwidocznienia w księgach wieczystych rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości (art. 29 pr. o ks. w.). Jeżeli strony nie uzgodnią w umowie notarialnej wszystkich koniecznych do założenia ksiąg wieczystych kwestii, sąd ustali je na podstawie wskazanych wyżej zasad.

LES SOURCES DE LA PROPRIÉTÉ DES LOCAUX

R é s u m é

Le nouveau code civil a édifié l'institution rappelée dans le titre, en reconnaissant les immeubles distincts en tant que valeurs immobilières distinctes, et il a lié le droit de propriété de ces immeubles avec la copropriété des parties communes de l'immeuble ou du terrain. Des locaux d'habitation peuvent constituer des propriétés distinctes quand sont remplies les conditions suivantes:

1. Quand les différents locaux sont destinés à satisfaire les besoins du propriétaire et de sa famille, et par la même, ne dépassent pas 110 m² (un local particulier peut faire l'objet distinct de propriété, uniquement avec le local d'habitation, et quand il sert à l'exercice d'une profession par le propriétaire). Ces

⁴⁵ Por. orzeczenie S.N. z 10 VII 1963 r. (I CZ 92/63), OSPiKA 1965, poz. 124, z glosą S. Breyera.

prescriptions ont pour but la réalisation du principe socialiste de la défense de la propriété personnelle.

2. Quand les différents locaux se trouvent dans des petites habitations comprenant de 2 à 4 locaux. Cette limitation est dictée par le législateur, persuadé que pour organiser l'initiative de construction par le nombreux groupes de citoyens, ainsi que pour l'administration des groupes d'habitations, la forme de coopérative est meilleure.

3. Des locaux d'habitation peuvent constituer une propriété distincte uniquement dans les petites maisons d'habitation qui ont été récemment construites. Dans les vieilles maisons, ceci est possible quand l'État les met en vente, ou quand elles appartiennent à coopérative en voie de liquidation soit également, quand elles constituent une propriété privée dans laquelle vit une seule famille. Ces limitations ont surtout été dictées par la crise des logements qui oblige à combattre le fait qu'un trop grand nombre de vieux appartements ne sorte de la liste des appartements distribués par l'administration.

D'après l'auteur, le contrat reconnaissant les locaux comme propriété distincte est un acte juridique unique qui donne naissance à un nouveau genre de droit subjectif. Ce droit comprend le droit de propriété de locaux, et la copropriété de la valeur immobilière utilisée en commun. Le contrat doit être passé en forme d'acte notarié, et doit notifier: 1) le genre, la situation et la superficie des différents locaux, 2) l'importance des parts respectives des différents propriétaires dans la copropriété, 3) les modalités d'administration de l'immeuble-il n'est toutefois pas nécessaire de mentionner des exemples bien précis. En outre, un "local en voie de devenir propriété distincte, doit être inscrit dans les registres menés, l'un pour les différents locaux, l'autre pour l'immeuble.

L'auteur représente l'opinion qu'en principe, un local ne peut être reconnu comme propriété distincte que par la conclusion du contrat sus-nommé, et en conséquence, divisant en ce sens le point de vue de la juridiction-il exclut la possibilité pour ce droit de survenir par voie d'usucapion, de partage de la copropriété par tribunal, ou d'héritage. Une exception à cette règle est prévu par la législation des coopératives qui dit qu'en cas de liquidation d'une coopérative de construction de logements, les droits réels limités des membres de la coopérative, se transforment, en vertu de la loi, en propriété distincte du local.