



Instytut Wymiaru Sprawiedliwości



Część budynku jako odrębny przedmiot własności

dr Nikodem Rycko



Prawo prywatne
Warszawa 2021

Spis treści

1. Wprowadzenie	5
1.1. Zasada <i>superficies solo cedit</i> a pojęcie nieruchomości w polskim prawie rzeczowym	5
1.2. Podział fizyczny nieruchomości zabudowanych	7
1.3. Wątpliwości wobec obowiązujących zasad podziału fizycznego nieruchomości zabudowanych	9
1.4. Przedmiot, cel i struktura niniejszego opracowania	10
2. Historyczny rozwój regulacji odrębnej własności części budynku	13
2.1. Wstęp	13
2.2. Państwa germańskie	13
2.3. Odrębna własność piętra w kodeksie Napoleona	15
2.4. Powstanie prawa odrębnej własności lokali	16
3. Własność lokalu w wybranych współczesnych systemach prawnych	19
3.1. Austria	19
3.2. Francja	20
3.3. Hiszpania	21
3.4. Niemcy	23
3.5. Szwajcaria	26
4. Własność horyzontalna w wybranych współczesnych systemach prawnych	29
4.1. Nowa Południowa Walia	29
4.2. Szwecja	32
5. Wnioski	35
5.1. Praktyczne znaczenie zasad podziału nieruchomości zabudowanych	35
5.2. Modele regulacji odrębnej własności części budynku	36
5.3. Wybór odpowiedniego modelu regulacji odrębnej własności części budynku	38
5.4. Kwestia upoważnienia przez sąd do dokonania prac adaptacyjnych umożliwiających fizyczny podział nieruchomości zabudowanej	40
6. Wykaz literatury	41
7. Cytowane orzeczenia	43

1. Wprowadzenie

1.1. Zasada *superficies solo cedit* a pojęcie nieruchomości w polskim prawie rzeczowym

Podstawowe założenia polskiego prawa rzeczowego są dobrze znane i nie wymagają szerszego komentarza. Tytułem wstępu do dalszych rozważań należy zaznaczyć, że przedmiotem prawa podmiotowego, jakim jest własność, mogą być wyłącznie rzeczy, czyli przedmioty materialne (art. 45 i 140 Kodeksu cywilnego¹). Wśród rzeczy wyróżnia się rzeczy ruchome i nieruchomości, przy czym jest to podział rozłączny i wyczerpujący. Taki sam charakter ma podział nieruchomości na trzy ich rodzaje: grunty, nieruchomości budynkowe i nieruchomości lokalowe (art. 46 § 1 k.c.).

Polskie prawo cywilne należy do europejskich systemów prawa kontynentalnego, w których prawo rzeczowe oparte zostało na zasadzie *superficies solo cedit*, o rodowodzie sięgającym rzymskiego prawa klasycznego. Grunt – zdefiniowany jako część powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności – w każdym przypadku jest nieruchomością (art. 46 § 1 k.c.). Budynki trwale związane z gruntem i ich części co do zasady stanowią części składowe gruntu (art. 48 k.c.), a część składowa nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.). W rezultacie wzniesienie budynku nie powoduje powstania odrębnej nieruchomości, ale sprawia, że budynek jest przedmiotem własności właściciela gruntu, jako jego część składowa.

Budynki i ich części mogą stanowić nieruchomości i być odrębnymi przedmiotami własności tylko, jeżeli przepisy szczególne tak stanowią (art. 46 § 1 k.c.). W przypadku budynków taką możliwość przewidziano w licznych przepisach o rozmaitych funkcjach i genezie. Dla niniejszych rozważań istotna jest jednak regulacja odrębnej własności części budynków, tj. nieruchomości lokalowych. Podstawę normatywną ustanawiania i funkcjonowania takich nieruchomości stanowią przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali².

Na podstawie powyższej ustawy częścią budynku stanowiącą odrębną nieruchomość może być wyłącznie lokal – mieszkalny albo o innym przeznaczeniu (art. 2 ust. 1 u.w.l.). Przesłanki wyodrębnienia lokalu jako osobnej nieruchomości wynikają z ustawowej definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego. Na podstawie art. 2 ust. 2 u.w.l. jest to wydzielona trwałymi

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) – dalej k.c.

² Tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 ze zm. – dalej u.w.l.

ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. W przypadku innych lokali niż mieszkalne powyższą definicję należy stosować odpowiednio. W praktyce największe znaczenie dla możliwości wyodrębnienia części budynku jako samodzielnej nieruchomości mają przesłanki wydzielenia trwałymi ścianami oraz samodzielności lokalu. Druga z nich została sformułowana ustawowo w sposób ogólny i dlatego była wielokrotnie precyzowana w orzecznictwie.

Lokal wyodrębniony w znaczeniu prawnym pozostaje nadal fizyczną częścią budynku – będącego odrębną nieruchomością albo stanowiącego część składową nieruchomości gruntowej. Pomimo spełnienia przesłanki samodzielności lokalu, faktyczne korzystanie z niego nie jest możliwe bez zapewnienia możliwości korzystania z niektórych fragmentów gruntu i budynku, znajdujących się poza lokalem. Ten faktyczny związek lokali znajdujących się w jednym budynku jest znacznie silniejszy niż w sytuacji, gdy graniczą ze sobą nieruchomości gruntowe. Rodzi też znacznie bardziej skomplikowane zagadnienia prawne. W szczególności w przypadku odrębnej własności lokali uregulowania wymagają prawa i obowiązki ich właścicieli dotyczące gruntu i budynku, sposób zarządzania i podejmowania decyzji dotyczących gruntu i budynku oraz zasady ponoszenia kosztów i podziału związanych z tym pożytków.

Polski ustawodawca przyjął konstrukcję prawną, według której grunt oraz części budynku i urządzenia, niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowią nieruchomość wspólną (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, który jest prawem związanym z własnością lokalu i nie może być samodzielnym przedmiotem obrotu prawnego (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Wielkość udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej każdego lokalu do ich łącznej powierzchni użytkowej (art. 3 ust. 3 u.w.l.). Ponadto ustawodawca wyraźnie wyłączył dopuszczalność zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 u.w.l.).

Właściciele lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości z mocy prawa tworzą wspólnotę mieszkaniową (art. 6 u.w.l.), którą według uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07³, należy zakwalifikować jako tzw. ułomną osobę prawną. Orzeczenie to nie usunęło jednak wszystkich wątpliwości i status prawny wspólnoty mieszkaniowej pozostaje sporny⁴.

W przypadku nieruchomości liczących nie więcej niż trzy lokale zarząd nieruchomością wspólną jest sprawowany na podstawie odpowiedniego zastosowania przepisów o współwłasności (art. 19 u.w.l.). W przypadku większej liczby lokali stosuje się reguły określone w ustawie. Czynności zwykłego zarządu dokonuje samodzielnie zarząd, wybrany przez

³ OSNC 2008, nr 7–8, poz. 69.

⁴ Zamiast innych zob. B. Jelonek-Jarco, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. VIB, *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2018, uwagi do art. 6 u.w.l.

właścicieli lokali. W sprawach przekraczających zwykły zarząd wymagana jest uchwała właścicieli, przy czym siła głosu właściciela co do zasady odpowiada wielkości jego udziału (art. 22 ust. 1 i 2 u.w.l.).

Przedstawiona powyżej w ogólnym zarysie odrębna własność lokalu stanowi *de lege lata* w zasadzie jedyną konstrukcję prawną, w której część budynku jest odrębnym przedmiotem własności. Ma to znaczenie między innymi z punktu widzenia możliwości podziału nieruchomości na potrzeby zniesienia współwłasności.

1.2. Podział fizyczny nieruchomości zabudowanych

Podział fizyczny rzeczy wspólnej stanowi podstawowy sposób zniesienia współwłasności. Wynika to z treści art. 211 k.c. oraz z ustaleń doktryny⁵ i orzecznictwa⁶. Podział musi być jednak zgodny z przepisami ustawy, co w przypadku podziału nieruchomości oznacza między innymi konieczność spełnienia wymagań związanych z pojęciem nieruchomości i zasadą *superficies solo cedit*. Podział fizyczny jest możliwy wyłącznie, jeżeli w jego wyniku powstaną odrębne rzeczy. Powoduje to szczególne trudności w częstych w praktyce przypadkach, gdy rzeczą podlegającą podziałowi jest nieruchomość gruntowa zabudowana jednym budynkiem.

W doktrynie wskazuje się na obowiązywanie ogólnej zasady, zgodnie z którą podział budynku według płaszczyzn pionowych jest niedopuszczalny, nawet jeżeli miałby się łączyć z odpowiednim podziałem gruntu, na którym budynek ten został wzniesiony. Wskazuje się, że budynki są ze swojej istoty niepodzielne, a żaden przepis nie zawiera zezwolenia na rozczłonkowanie budynku na odrębne nieruchomości, stanowiące jego dowolnie wydzielone części⁷. Od zasady tej dopuszcza się jednak wyjątki, pod warunkiem, że podział budynku zostanie przeprowadzony zgodnie z określonymi regułami.

W postanowieniu z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66⁸, a następnie w wytycznych wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej w sprawach o dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne⁹ Sąd Najwyższy przyjął, że dopuszczalny jest podział budynku według płaszczyzn pionowych wraz z gruntem, jeżeli w wyniku podziału powstaną odrębne budynki. Linia podziału musi przebiegać wzdłuż płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki, przy czym może być to ściana już istniejąca lub wykonana w tym celu za zezwoleniem organu budowlanego. Jeżeli w wyniku takiego podziału zajdzie

⁵ Tak m.in. A. Gieral-Siewielec, *Podział nieruchomości budynkowych i lokalowych*, „Rejent” 2000, nr 7–8, s. 24.

⁶ Zob. m.in. postanowienia SN z dnia 30 października 1978 r., III CRN 214/78, LEX nr 8143 oraz z dnia 16 listopada 1993 r., I CRN 176/93, LEX nr 158139.

⁷ A. Gieral-Siewielec, *Podział...*, s. 29.

⁸ OSP 1967, nr 5, poz. 110.

⁹ Uchwała SN z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39.

konieczność korzystania przez mieszkańców jednego z nowo powstałych budynków z sieni lub klatki schodowej innego budynku, to możliwe jest ustanowienie w tym celu odpowiedniej służebności. Uzasadniając powyższe stanowisko, Sąd Najwyższy zauważył, że skoro dopuszczalne jest wzniesienie na dwóch odrębnych działkach budynków bliźniaczych lub szeregowych, to brak jest podstaw do uznania, że do takiego stanu nie można doprowadzić w drodze podziału istniejącego budynku.

Powyższy pogląd został podtrzymany i doprecyzowany w dalszym orzecznictwie¹⁰. Między innymi Sąd Najwyższy wskazał, że pomimo spełnienia przedstawionych wyżej przesłanek podział jest niedopuszczalny, jeżeli na skutek wzniesienia ściany jeden z budynków wymagałby daleko idących przeróbek, których koszt wykonania byłby niecelowy z gospodarczego punktu widzenia¹¹. Ponadto przyjął, że ściana, której płaszczyzna wyznacza linię graniczną między budynkami, musi być na tyle mocna i trwała, aby gwarantowała byt jednego z wydzielonych budynków, gdyby drugi miał ulec rozbiórce lub zniszczeniu¹².

Niektóre spośród reguł wypracowanych przez Sąd Najwyższy znalazły wyraz normatywny. Najpierw sposób podziału nieruchomości budynkowych określono w § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości¹³. Następnie, bez uchylenia przepisu powołanego wyżej, z dniem 22 października 2007 r.¹⁴ w ustawie o gospodarce nieruchomościami dodano art. 93 ust. 3b o niemal identycznej, następującej treści: „Jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części”. Wykaz najważniejszych orzeczeń dotyczących omawianej problematyki zamyka uchwała z dnia 22 czerwca 2017 r., III CZP 23/17¹⁵, w której Sąd Najwyższy przyjął, że zadośćuczynienie wymaganiom wynikającym z powołanego przepisu art. 93 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami może nastąpić przez zobowiązanie

¹⁰ M.in. postanowienia SN: z dnia 4 grudnia 1973 r., III CRN 290/73, OSPiKA 1974, nr 12, poz. 259; z dnia 8 września 1975 r., III CRN 207/75, OSNCP 1976, nr 7-8, poz. 172; z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, LEX nr 8667; z dnia 22 stycznia 1988 r., III CRN 455/87, LEX nr 8859; z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, LEX nr 530737; z dnia 12 maja 2016 r., I CSK 426/15, LEX nr 2061178.

¹¹ Wyrok SN z dnia 5 stycznia 1970 r., I CR 5/71, LEX nr 6643.

¹² Postanowienie SN z dnia 10 marca 1993 r., I CRN 13/93, LEX nr 2711499.

¹³ Dz.U. Nr 268, poz. 2663.

¹⁴ Ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218), która weszła w życie dnia 22 października 2007 r.

¹⁵ OSNC 2018, nr 3, poz. 29.

współwłaścicieli do wykonania prac adaptacyjnych i nałożenia na nich stosownych zakazów lub nakazów w postanowieniu znoszącym współwłasność nieruchomości.

Podział nieruchomości w powyższy sposób nie wyczerpuje jednak wszystkich możliwości dokonania podziału fizycznego. Drugą z możliwości stanowi wyodrębnienie lokali z nieruchomości będącej przedmiotem podziału¹⁶. Zagadnienie to uregulowano w ustawie o własności lokali. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w drodze umowy (art. 11 ust. 1 u.w.l.). W przypadku gdy sąd uzna żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, ale uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania. W razie stawiania przeszkód przez innych uczestników sąd może wydać stosowne nakazy lub zakazy (art. 11 ust. 2 u.w.l.).

1.3. Wątpliwości wobec obowiązujących zasad podziału fizycznego nieruchomości zabudowanych

Regulacje Kodeksu cywilnego dotyczące zasady *superficies solo cedit* w związku z problematyką znoszenia współwłasności zostały podane w wątpliwość w treści „Uwag o stwierdzonych nieprawidłowościach i lukach w prawie”, przedstawionych przez Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego w 2016 r.¹⁷ Zasugerowano tam, że być może rygoryzm powyższej zasady jest zbyt daleko idący. Wskazano, że wyłącza ona możliwość dokonania podziału nieruchomości nawet w przypadkach, gdy byłoby to uzasadnione, a współwłaściciele zawrą porozumienie w tej sprawie. Jako przykład podano sytuację, gdy na dwóch poziomach budynku znajdują się samodzielne lokale, wyposażone w oddzielne wejścia oraz ciągi komunikacyjne. Niewątpliwie zgodnie z przedstawionymi wyżej normami podział nieruchomości nie będzie możliwy ze względu na brak możliwości wyodrębnienia dwóch samodzielnych części budynku w płaszczyźnie pionowej. W treści wspomnianych uwag zauważono, że możliwe jest w takim przypadku zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. Zaznaczono jednak, że dokonanie podziału w ten sposób nadal prowadzi do ustalenia przez sąd udziałów w nieruchomości zabudowanej, co nie zawsze odpowiada interesom współwłaścicieli. W związku z tym postawiono pytanie, czy nie byłoby rzeczą słuszną nawiązanie

¹⁶ Tak m.in. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 15 grudnia 1998 r., I CKN 447/98, LEX nr 425069.

¹⁷ Zob. http://www.sn.pl/osadzienajwyzszym/SitePages/Wystapienia_Pierwszego_Prezesa_SN.aspx, s. 10–12 (dostęp dnia 17 kwietnia 2021 r.).

w przepisach Kodeksu cywilnego do znanej kodeksowi Napoleona (dalej k.N.)¹⁸ instytucji prawa odrębnej własności części budynku, w tym odrębnej własności piętra.

Według art. 664 k.N. własność poszczególnych pięter w budynku mogła przysługiwać różnym osobom. Własność ta polegała na całkowitym podziale budynku pomiędzy właścicieli poszczególnych pięter. W szczególności nie istniała część wspólna nieruchomości ani pojęcie udziałów we współwłasności gruntu i budynku.

Kodeks Napoleona obowiązywał na polskich ziemiach centralnych do dnia 1 stycznia 1947 r., kiedy został uchylony na podstawie przepisów dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych¹⁹. Według art. XXVI dekretu ustanowione dotychczas prawa rzeczowe miały obowiązywać nadal. Podobny przepis, zachowujący istniejące prawa rzeczowe w mocy, zawarto w art. XXXVII przepisów wprowadzających Kodeks cywilny²⁰. Chociaż zatem od dnia 1 stycznia 1947 r. ustanawianie odrębnej własności poszczególnych pięter na podstawie kodeksu Napoleona było niedopuszczalne, na mocy wyraźnej woli ustawodawcy własność tego rodzaju ustanowiona wcześniej istnieje nadal. Potwierdził to Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 29 grudnia 1995 r., III CZP 181/95²¹, stwierdzającej dopuszczalność założenia księgi wieczystej dla takiej nieruchomości.

1.4. Przedmiot, cel i struktura niniejszego opracowania

Dalsza część niniejszego opracowania poświęcona jest rozważeniu, czy w prawie polskim należy dopuścić możliwość ustanowienia odrębnej własności części budynku w szerszym zakresie niż obecnie, czyli również w przypadkach, gdy wspomniana część nie jest lokalem w rozumieniu ustawy o własności lokali. W szczególności podejmowana jest próba rozstrzygnięcia kwestii, czy należy przywrócić instytucję odrębnej własności piętra, o treści zbliżonej do istniejącej na podstawie kodeksu Napoleona.

Wnioski dotyczące przedstawionego zagadnienia poprzedzone są omówieniem trzech zagadnień. W pierwszej kolejności przedstawiany jest historyczny rozwój regulacji odrębnej własności części budynku, który doprowadził do przyjęcia odrębnej własności piętra w kodeksie Napoleona i który następnie uległ przekształceniu w odrębną własność lokali. Następnie omawiane są ogólne założenia regulacji odrębnej własności lokali w wybranych

¹⁸ Pierwotny tytuł kodeksu brzmiał: *Code Civil des Français* (Kodeks cywilny Francuzów). Ustawą z dnia 3 września 1807 r. zmieniono nazwę na *Code Napoleon*. Tekst kodeksu w tłumaczeniu na język polski z 1810 r. dostępny pod adresem: <https://www.bibliotekacyfrowa.pl/dlibra/publication/3661> (dostęp dnia 17 kwietnia 2021 r.).

¹⁹ Dz.U. Nr 57, poz. 321.

²⁰ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94).

²¹ OSNC 1996, nr 4, poz. 50.

systemach prawnych. Dla uproszczenia pojęcie własności jest używane wszędzie tam, gdzie uprawnienia dotyczące lokalu stanowią funkcjonalny odpowiednik odrębnej własności lokalu według prawa polskiego, nawet jeżeli w ścisłym, jurydycznym znaczeniu można mieć wątpliwości, czy prawo do lokalu według siatki pojęciowej danego systemu prawnego należy nazywać własnością. Prezentowane są najważniejsze normy dotyczące: przedmiotu odrębnej własności, sposobu zapewnienia właścicielowi dostępu do części budynku położonych poza lokalem, praw i obowiązków właściciela i zarządu nieruchomością, w której lokal się znajduje.

Trzecim z omawianych zagadnień jest rozwijająca się w ostatnich latach w niektórych państwach koncepcja własności horyzontalnej i poświęcone jej regulacje prawne. Potrzeby inwestycji budowlanych sprawiły, że coraz częściej dostrzega się potrzebę ustanawiania odrębnej własności kilku nieruchomości, znajdujących się jedna nad drugą. Zjawisko to powstało w oderwaniu od historycznego rozwoju odrębnej własności części budynków mieszkalnych²². Służyć ma przede wszystkim ułatwieniu inwestycji budowlanych obejmujących konstrukcje umieszczane nad albo pod istniejącymi budowlami. Przykładami mogą być: metro, garaże podziemne, wiadukty, zabudowa linii kolejowych²³. Niektórzy ustawodawcy w związku z tym decydują się na zmianę definicji nieruchomości w ten sposób, że nieruchomość obejmuje przestrzeń tylko do pewnej wysokości albo powyżej pewnej wysokości²⁴. Ponieważ możliwe jest dokonywanie w ten sposób podziału budynków na kilka nieruchomości, celowe jest przedstawienie regulacji omawianego zjawiska w niniejszym opracowaniu i rozważenie jego przydatności z perspektywy zniesienia współwłasności. Ponieważ w polskiej doktrynie brak jest w tym zakresie utrwalonej terminologii, dla uproszczenia wywodu używane jest pojęcie własności horyzontalnej.

²² J. Paulsson, *3D Property Rights – An Analysis of Key Factors Based on International Experience*, Stockholm 2007, s. 28.

²³ H. Sandberg, *Three-dimensional partition and registration of subsurface space*, „Israel Law Review” 2003, nr 1, s. 121–122.

²⁴ J.E. Stoter, *From 2D Parcels to 3D Registrations. 3D Cadastres: Stateof-the-art*, „GIM International” 2002, February, s. 13.

2. Historyczny rozwój regulacji odrębnej własności części budynku

2.1. Wstęp

W prawie rzymskim odrębna własność części budynku pozostawała w sprzeczności z zasadą *superficies solo cedit*. Z biegiem czasu wspomniana zasada traciła jednak na znaczeniu. W okresie rozwoju i zagęszczenia zabudowy średniowiecznych miast dopuszczono uznanie za odrębny przedmiot własności w zasadzie dowolnych budynków, budowli lub ich części²⁵. Postępowania spadkowe prowadziły do tak znacznego rozdrobnienia nieruchomości, że niektóre z nich ograniczone były do fragmentów pomieszczeń. W literaturze wskazuje się, że powyższe zjawisko było źródłem licznych konfliktów i związanych z tym sporów prawnych, dotyczących przede wszystkim ustalenia zasad zarządzania nieruchomościami i ponoszenia wynikających stąd kosztów²⁶.

Wspomniane problemy praktyczne, zjawisko recepcji prawa rzymskiego i teoretyczne założenia ruchu kodyfikacyjnego sprawiły, że zasada *superficies solo cedit* zaczęła powracać do łask począwszy od XVII wieku. W czasie wielkich kodyfikacji europejskich była już powszechnie przyjęta²⁷.

2.2. Państwa germańskie

Przyjęty w 1811 r. kodeks cywilny austriacki²⁸ nie zawierał żadnych przepisów dotyczących własności części budynku. Prawem ustanawianym w celu zapewnienia możliwości korzystania z lokalu mieszkalnego była służebność mieszkania, uregulowana w § 521–522 ABGB. Niedopuszczalność dzielenia budynków, a także dalszego rozdrabniania budynków już podzielonych, wynikała w prawie austriackim z rozporządzenia z dnia 8 lutego 1853 r.,

²⁵ J. Leyser, *The Ownership of Flats – a Comparative Study*, „International and Comparative Law Quarterly” 1958, t. 7, s. 33.

²⁶ Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. XI, s. 41–43.

²⁷ Z. Radwański, *Funkcja...*, s. 43.

²⁸ *Allgemeines Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*, czyli Powszechna księga ustaw cywilnych dla wszystkich krajów dziedzicznych niemieckich monarchii austriackiej – potocznie *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* lub ABGB.

a następnie z ustawy z dnia 30 marca 1879 r. o dzieleniu budynków na części fizyczne. Ostatnia z wymienionych ustaw, wbrew tytułowi sugerującemu dopuszczenie możliwości wyodrębniania części budynków, zawierała wyraźny zakaz ich dzielenia²⁹.

W Niemczech przed wejściem w życie kodeksu cywilnego funkcjonowała instytucja o nazwie *Stockwerkseigentum*. Na tej podstawie odrębnym przedmiotem własności mogły być poszczególne piętra budynku. Właściciel najwyższego piętra był zazwyczaj również właścicielem dachu, a właściciel parteru również właścicielem gruntu, na którym budynek został wzniesiony³⁰. Dopuszczalna była również odrębna własność innych niż piętra części budynku, a także uznanie za łączny przedmiot własności części budynku niepołączonych ze sobą, w tym również położonych w sąsiednim budynku³¹.

Nie istniała wspólna własność części budynku służących do wspólnego użytku. Zarządzanie budynkiem pozostawiono właścicielom, nie regulując dokładnie kwestii ich uprawnień i obowiązków. W szczególności nie istniało żadne zrzeszenie właścicieli poszczególnych części budynku, które mogłoby podejmować wspólne decyzje. Nie obowiązywał również żaden mechanizm rozstrzygania sporów. Spory te były tak liczne, że budynki objęte omawianą konstrukcją prawną nazywano domami kłótni (niem. *Streithäuser*)³².

W 1896 r. uchwalony został niemiecki kodeks cywilny³³, który wszedł w życie w 1900 r. W zakresie prawa rzeczowego kodeks oparty był na zasadzie *superficies solo cedit* i nie dopuszczono w nim odrębnej własności części budynków. Niechęć niemieckiego ustawodawcy do dzielenia budynków na części była tak duża, że zakazał on nabywania ich części nie tylko w ramach prawa własności, lecz nawet w ramach prawa zabudowy. Ogólny zakaz nabywania własności mieszkań został w prawie niemieckim zawarty w § 1 rozporządzenia z dnia 15 stycznia 1919 r. o prawie zabudowy. Budził on wiele kontrowersji i głosów krytycznych.

Funkcję odrębnej własności lokalu do pewnego stopnia spełniała instytucja prawna współwłasności szczególnego rodzaju, uregulowana w § 1010 BGB. Dopuszczono w nim takie ukształtowanie treści współwłasności, że każdemu ze współwłaścicieli przysługiwało prawo do samodzielnego korzystania z jej konkretnej części. Ujawnienie tego prawa w księdze wieczystej wywoływało skutek rzeczowy, prowadząc do powstania sytuacji prawnej, nazywanej w doktrynie niewłaściwą własnością lokalu.

Po wejściu kodeksu w życie wyłączono możliwość podziału budynków na zasadach *Stockwerkseigentum*. Dopuszczono natomiast dalsze istnienie nieruchomości tego rodzaju, które zostały wyodrębnione wcześniej³⁴. W dalszym ciągu były one jednak źródłem problemów,

²⁹ R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2019, § 30.II.

³⁰ C.G. van der Merwe, *Apartment ownership*, [w:] *International encyclopedia of comparative law*, t. 6, *Property and trust*, red. A.N. Yiannopoulos, Tübingen 1994, s. 4.

³¹ H. Weitnauer, *Wohnungseigentumsgesetz. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Kommentar*, München 2005, s. 28.

³² C.G. van der Merwe, *Apartment...*, s. 4.

³³ *Bürgerliches Gesetzbuch*, dalej: BGB.

³⁴ K.-F. Moersch, *Die Eigentumswohnung von A-Z*, Berlin-Bonn-Regensburg 1996, s. 57.

których przyczyn upatrywano przede wszystkim w niedostatecznym rozgraniczeniu poszczególnych przedmiotów odrębnej własności oraz braku uregulowania wzajemnych praw i obowiązków właścicieli³⁵.

2.3. Odrębna własność piętra w kodeksie Napoleona

We Francji w dniu 21 marca 1804 r. został przyjęty kodeks cywilny, nazwany później kodeksem Napoleona. Znalazł się w nim wspomniany wcześniej art. 664. Można przy tym zauważyć, że projekt kodeksu nie zawierał wymienionego przepisu, który został do kodeksu włączony dopiero na ostatnim etapie przed jego uchwaleniem. Zamieszczony został w księdze drugiej, zatytułowanej „O dobrach i różnych ograniczeniach własności”, a dokładniej w tytule IV tej księgi, noszącym tytuł „O służebnościach albo służbach gruntowych”. W powołanym przepisie określono kwestię utrzymania budynku w sytuacji, „gdy różne piętra jednego domu należą do różnych właścicieli”. Z faktu, że przepis ten regulował wzajemne rozliczenia pomiędzy właścicielami pięter, wywodzono, iż dopuszczono w nim możliwość ustanawiania ich odrębnej własności³⁶.

W państwach należących do kręgu ustawodawstw romańskich recypowano prawo francuskie, a wraz z nim rozwiązanie przewidziane w art. 664 k.N.³⁷ Na ziemiach polskich nastąpiła natomiast nie recepcja, ale bezpośrednie wprowadzenie kodeksu Napoleona jako obowiązującego prawa. Z dniem 1 maja 1808 r. przepisy kodeksu wprowadzono na terytorium Księstwa Warszawskiego. Po upadku Napoleona obowiązywały na obszarze Królestwa Polskiego.

Artykuł 664 k.N. i odpowiadające mu przepisy obowiązujące w państwach będących pod wpływem prawa francuskiego miały niewielkie zastosowanie aż do początku XX wieku³⁸. Z czasem ustanawianie odrębnej własności poszczególnych pięter stało się bardziej powszechne, jednak w zróżnicowanym nasileniu w poszczególnych państwach. Nie przybrało też nigdy charakteru zjawiska powszechnego. W doktrynie wskazuje się, że regulacje kodeksu Napoleona były zbyt fragmentaryczne i nie rozstrzygały w niezbędnym zakresie kwestii napraw i utrzymania budynków³⁹.

W Polsce pomimo obowiązywania art. 664 k.N. zjawisko dzielenia budynków na kilka nieruchomości występowało jedynie sporadycznie. W 1925 r. w doktrynie wyrażono nawet pogląd, że przepis ten jest jednym z najmniej znanych i w Polsce chyba nikt z sędziów lub

³⁵ H. Weitnauer, *Wohnungseigentumsgesetz. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Kommentar*, München 1995, s. 691.

³⁶ R. Strzelczyk, *Prawo...*, s. 124-128.

³⁷ Z. Radwański, *Funkcja...*, s. 43.

³⁸ Z. Radwański, *Funkcja...*, s. 43.

³⁹ J. Leyser, *The Ownership...*, s. 33.

adwokatów nie miał z nim do czynienia⁴⁰. Fakt istnienia w Warszawie trzech budynków podzielonych na odrębne nieruchomości odnotowano w literaturze z zaskoczeniem.⁴¹ Z czasem, w okresie międzywojennym, sytuacja nieco zmieniła się, jednak rozwój instytucji odrębnej części budynku obrał zaskakujący kierunek. Zamiast odrębnej własności pięter połączonej z serwitutami, na podstawie art. 664 k.N. ustanawiano odrębną własność lokali mieszkalnych, z którą związany był udział w gruncie i częściach wspólnych budynku. Doktryna ocenia tę praktykę jako podejmowaną *contra legem*⁴². Zachowały się jednak akty notarialne, w których treść czynności prawnej obejmowała ustanowienie własności w powyższy sposób⁴³. Nadal jednak instytucja odrębnej części budynku pozostawała rzadkim zjawiskiem.

Możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali wykluczona była natomiast na terytorium byłego zaboru pruskiego i austriackiego. W dalszym ciągu obowiązywały tam przepisy gwarantujące przestrzeganie zasady *superficies solo cedit*.

Z kolei na ziemiach wschodnich problematyka prawa rzeczowego uregulowana była przepisami Tomu X Części I Zводу Praw. Większość zawartych w nim regulacji pozostała w Polsce w mocy przez cały okres dwudziestolecia międzywojennego, mimo że w samej Rosji zostały uchylone po przejęciu władzy przez bolszewików. W przepisie 1396 Zводу Praw pod rygorem nieważności zakazano „rozdrabniania przez sprzedaż” wymienionych tam bliżej przedmiotów majątkowych. Z kazuistycznie sformułowanego przepisu doktryna rosyjska wyprowadzała ogólny zakaz podziału budynku na części, z jedynym wyjątkiem eksdewizji, polegającej na podziale majątku dłużnika na części między wierzycieli w postępowaniu sądowym⁴⁴.

2.4. Powstanie prawa odrębnej własności lokali

W okresie międzywojennym art. 664 k.N. i wzorowane na nim przepisy, obowiązujące w innych państwach, zaczęto zastępować bardziej rozbudowanymi ustawami. Regulowano w nich odrębną własność albo prawa stanowiące funkcjonalne odpowiedniki własności. Przedmiotem tych praw były przede wszystkim lokale mieszkalne. Ustawodawcy starali się wyjść w ten sposób naprzeciw potrzebom budownictwa mieszkaniowego⁴⁵. Celem usta-

⁴⁰ J. Tatarkiewicz, *Mieszkania na własność*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925, s. 409

⁴¹ M. Kurman, *W sprawie mieszkań na własność*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925, s. 503–506.

⁴² R. Strzelczyk, *Prawo...*, s. 128–129.

⁴³ R. Strzelczyk, *Prawo...*, s. 128–129.

⁴⁴ R. Strzelczyk, *Prawo...*, s. 124–128.

⁴⁵ Zob. np. tekst preambuły do hiszpańskiej ustawy z dnia 21 lipca 1960 r. o własności horyzontalnej, w której wyraźnie wskazano, że celem ustanowienia własności tego rodzaju jest umożliwienie dostępu do nieruchomości miejskich poprzez zainwestowanie kapitału (*la esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital*). *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal*. Tekst ustawy dostępny na stronie: <https://www.boe.es/buscar/legislacion.php> (dostęp dnia 17 kwietnia 2021 r.).

nawianych norm było zapewnienie uprawnionemu wyłącznego korzystania z lokalu oraz możliwości zabezpieczenia wierzytelności z tytułu kredytu poprzez ustanowienie na tym lokalu praw rzeczowych. Kluczowe znaczenie miała okoliczność, że właściciel mógł obciążyć swoją nieruchomości hipoteką bez zgody pozostałych właścicieli lokali znajdujących się w tym samym budynku⁴⁶. Odrębna własność ułatwiała zaspokojenie wierzyciela, gwarantując jednocześnie, że niewypłacalność właściciela obciążonego lokalu pozostawała obojętna dla właścicieli innych lokali położonych w tej samej nieruchomości⁴⁷. Stanowiło to zachętę zarówno do nabywania lokali, jak i dla udzielania kredytów w tym celu. Jednocześnie starano się uregulować prawa i obowiązki właścicieli lokali znajdujących się w tym samym budynku, aby ograniczyć ryzyko występowania między nimi sporów⁴⁸. Ustawy tego rodzaju przyjęto między innymi: w Belgii (1924 r.), w Rumunii (1927 r.), w Grecji (1929 r.), w Bułgarii (1933 r.), na Węgrzech (1934 r.), we Włoszech (1934 r.), we Francji (1938 r.), w Portugalii (1955 r.) i w Hiszpanii (1960 r.)⁴⁹.

Co istotne, przyjęcie wymienionych wyżej ustaw w romańskich systemach prawnych z reguły łączono z uchYLENIEM art. 664 k.N.⁵⁰ albo jego odpowiednika. Jeżeli nawet przepis ten został zachowany, traktowany był jedynie jako ogólna podstawa regulacji odrębnej własności lokalu, której uszczegółowienia dokonano w osobnej ustawie. Takie znaczenie zachował np. art. 396 hiszpańskiego kodeksu cywilnego po wejściu w życie ustawy z dnia 21 lipca 1960 r. o własności horyzontalnej⁵¹. Stwierdzono to wprost w treści preambuły do ustawy⁵².

Zmiany mające ułatwić rozwój budownictwa mieszkaniowego nastąpiły również w prawie polskim. Powyższemu celowi miało służyć rozporządzenie z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali⁵³, będące aktem rangi ustawowej⁵⁴. Terytorialny zakres jego obowiązywania obejmował cały obszar państwa polskiego, a więc zarówno ziemie centralne, w których obowiązywał kodeks Napoleona, jak i były dzielnice: austriacką, pruską i rosyjską. Rozporządzenie weszło w życie z dniem ogłoszenia, tj. dnia 28 października 1934 r., uchylając art. 664 k.N. oraz austriacką ustawę z dnia 30 marca 1879 r. o dzieleniu budynków na części fizyczne.

⁴⁶ J. Paulsson, *3D Property...*, s. 47.

⁴⁷ C. Muraszko, *Prawo własności w spółdzielniach mieszkaniowych i budowlanych*, „Głos Sądownictwa” 1930, s. 291–296; S. Cichosz, *O własności lokali*, „Notariat-Hipoteka” 1934, s. 265.

⁴⁸ W. Haring, *Das Wohnungseigentum nach spanischem und deutschem Recht – Eine vergleichende Darstellung*, „Europäische Hochschulschriften” 1976, t. 146, s. 33.

⁴⁹ Z. Radwański, *Funkcja...*, s. 44.

⁵⁰ Zob. np. belgijski kodeks cywilny, dostępny na stronie: <http://www.ejustice.just.fgov.be> (dostęp dnia 17 kwietnia 2021 r.).

⁵¹ *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal*. Tekst ustawy dostępny na stronie: <https://www.boe.es/buscar/legislacion.php> (dostęp dnia 17 kwietnia 2021 r.).

⁵² *El artículo trescientos noventa y seis del Código Civil, como ocurre en supuestos análogos, recoge las notas esenciales de este régimen de propiedad y, por lo demás, queda reducido a norma de remisión*.

⁵³ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848)

⁵⁴ Wydane zostało na mocy ustawy z dnia 15 marca 1934 r. o upoważnieniu Prezydenta Rzeczypospolitej do wydawania rozporządzeń z mocą ustawy (Dz.U. Nr 28, poz. 221).

W okresie powojennym podobne regulacje ustawowe wprowadzono między innymi w: Austrii (1948 r.), Niemczech (1951 r.), Holandii (1952 r.) i Szwajcarii (1963 r.)⁵⁵. Starano się przy tym nie naruszać teoretycznych podstaw zasady *superficies solo cedit*. Nie ma jednak wątpliwości, że instytucje wprowadzone we wszystkich powyższych ustawach stanowią przynajmniej z funkcjonalnego punktu widzenia odpowiedniki odrębnej własności lokalu. Podobnie jak w systemach romańskich, celem regulacji było wsparcie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a przedmiotem odrębnej własności stał się przede wszystkim lokal mieszkalny.

Obecnie w większości państw obowiązuje prawo własności lokali⁵⁶. Regulacje w tym zakresie, chociaż należą do systemów prawnych różniących się znacząco, wykazują zaskakującą zbieżność co do podstawowych założeń. Właściciel ma prawo wyłącznego korzystania z lokalu oraz prawo do korzystania w pewnym zakresie z nieruchomości wspólnej. Własność lokalu powiązana jest nierozdzielnie z prawem do gruntu lub budynku. Istniejąca w ten sposób całość może być przedmiotem obrotu, w szczególności może być zbyta lub obciążona prawem rzeczowym, zabezpieczającym wierzytelność. Określone są zasady zarządzania nieruchomością wspólną, przy czym z reguły właściciele lokali tworzą wspólnotę podejmującą decyzje w sprawach zarządu oraz istnieje możliwość albo obowiązek ustanowienia zarządcy⁵⁷.

Z jurydycznego punktu widzenia między poszczególnymi systemami prawnymi istnieją daleko idące różnice. W szczególności właścicielowi przysługiwać mogą dwa prawa – własność lokalu i udział w nieruchomości wspólnej albo jedno prawo – udział we współwłasności, którego treścią jest między innymi prawo wyłącznego korzystania z określonego lokalu. Z kolei regulacje przyjmowane w systemach *common law* w ogóle posługują się konstrukcjami i siatką pojęciową odmiennymi niż prawo kontynentalne⁵⁸. W szczególności z reguły nie używa się tam pojęcia własności. W doktrynie wskazuje się jednak, że treść i praktyczne skutki rozwiązań przyjętych w różnych państwach są w istocie bardzo do siebie zbliżone⁵⁹.

⁵⁵ Z. Radwański, *Funkcja...*, s. 44–45.

⁵⁶ J. Paulsson, *3D Property...*, s. 44.

⁵⁷ J. Paulsson, *3D Property...*, s. 36.

⁵⁸ C.G. van der Merwe, *The adaptation of the institution of apartment ownership to civilian property law structures in the mixed jurisdictions of South Africa, Sri Lanka and Louisiana*, „Stellenbosch Law Review” 2008, nr 2, s. 298–313.

⁵⁹ J. Paulsson, *3D Property...*, s. 36–37.

3. Własność lokalu w wybranych współczesnych systemach prawnych

3.1. Austria

W Austrii odrębną własność lokali reguluje obecnie ustawa federalna z 2002 r., która zastąpiła wcześniejszą ustawę z 1948 r.⁶⁰ Na podstawie obowiązującej ustawy istnieje możliwość ustanowienia własności lokalu, będącej prawem rzeczowym, obejmującym prawo do wyłącznego korzystania i rozporządzania tym lokalem⁶¹. Przedmiotem omawianego prawa mogą być trzy rodzaje pomieszczeń: lokale mieszkalne, inne niezależne pomieszczenia oraz miejsca postojowe dla pojazdów⁶². W przypadku lokalu mieszkalnego wymagane jest, aby był niezależny, samowystarczalny i nadawał się do zaspokojenia indywidualnych potrzeb mieszkaniowych ludzi⁶³. Z kolei inne pomieszczenie powinno być niezależne oraz ze względu na swój rodzaj i wielkość powinno mieć istotne znaczenie gospodarcze⁶⁴.

Właściciel pomieszczenia jest jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości, w której pomieszczenie to się znajduje⁶⁵. Część nieruchomości służąca do wspólnego użytku stanowi tzw. część ogólną⁶⁶, którą zarząd sprawuje wspólnota właścicieli, wyposażona przez ustawodawcę w zdolność prawną⁶⁷.

⁶⁰ Dostępna pod adresem: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> (dostęp dnia 17 kwietnia 2021 r.).

⁶¹ *Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 ust. 1 zd. 1).*

⁶² *Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde (§ 2 ust. 2 zd. 1).*

⁶³ *Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen (§ 2 ust. 2 zd. 2).*

⁶⁴ *Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage (§ 2 ust. 2 zd. 3).*

⁶⁵ *Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt (§ 2 ust. 5 zd. 1).*

⁶⁶ *Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (§ 2 ust. 4).*

⁶⁷ *Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 und 2 umschriebenen Umfang (§ 2 ust. 5 zd. 2).*

Podstawę ustalenia kosztów ponoszonych przez poszczególnych właścicieli stanowi tzw. wartość użytkowa. Oblicza się ją na podstawie wielkości lokalu, z uwzględnieniem określonych w ustawie modyfikacji⁶⁸.

3.2. Francja

We Francji podstawowym źródłem prawa w omawianym tu zakresie jest ustawa nr 65-557 z dnia 10 lipca 1965 r. określająca status współwłasności nieruchomości zabudowanych⁶⁹. Zastąpiła ona wcześniejszą ustawę z dnia 28 czerwca 1938 r. o uregulowaniu współwłasności nieruchomości podzielonych na lokale⁷⁰. Wraz z wejściem w życie drugiej z wymienionych ustaw uchylono art. 664 k.N.

Według art. 1 ustawy z dnia 10 lipca 1965 r. zawarte w niej regulacje dotyczą każdej nieruchomości zabudowanej albo grupy takich nieruchomości, przeznaczonych częściowo albo całkowicie na cele mieszkalne, której własność jest podzielona na części między kilka osób⁷¹. Współwłasność obejmuje część prywatną i udział w częściach wspólnych. Oba uprawnienia są nierozdzielne⁷². Część wspólna i prawa z nią związane nie mogą być przedmiotem powództwa działowego ani przymusowej licytacji, oddzielnie od części prywatnej⁷³.

Część prywatną stanowią części budynku i gruntu przeznaczone do wyłącznego użytku określonego współwłaściciela⁷⁴. Stanowią przedmiot wyłącznej własności tej osoby⁷⁵. Części przeznaczone do użytku więcej niż jednego ze współwłaścicieli są wspólne⁷⁶. Części te są przedmiotem niepodzielnej współwłasności wszystkich współwłaścicieli⁷⁷. Każdy ze współwłaścicieli ma prawo korzystania z nich, pod warunkiem, że nie narusza praw pozostałych

⁶⁸ Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben (§ 2 ust. 8).

⁶⁹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dostępna pod adresem: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/2020-11-15/> (dostęp dnia 17 kwietnia 2021 r.).

⁷⁰ Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, dostępna pod adresem: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000313725> (dostęp dnia 17 kwietnia 2021 r.).

⁷¹ La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

⁷² Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

⁷³ Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée (art. 6).

⁷⁴ Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé (art. 2 ust. 1).

⁷⁵ Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire (art. 2 ust. 2).

⁷⁶ Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux (art. 3 ust. 1).

⁷⁷ Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement [...] (art. 4).

ani przeznaczenia budynku⁷⁸. Istnieją również tzw. specjalne części wspólne, stanowiące przedmiot niepodzielnej współwłasności tylko niektórych współwłaścicieli i przeznaczone wyłącznie do ich użytku⁷⁹. Wyróżniane są także części wspólne do użytku prywatnego, które z jednej strony należą niepodzielnie do wszystkich współwłaścicieli, a z drugiej – przeznaczone są do wyłącznego użytku jednego z nich⁸⁰.

Co do zasady, wielkość udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom ustala się na podstawie wartości należących do nich części prywatnych⁸¹. Wielkość ta jest podstawą obliczenia udziału w kosztach utrzymania części wspólnych⁸².

Utrzymanie i ulepszanie budynku oraz administrowanie częściami wspólnymi nieruchomości należą do obowiązków związku właścicieli⁸³, który ma osobowość prawną⁸⁴. Związek dysponuje też w szerokim zakresie możliwością kształtowania praw i obowiązków współwłaścicieli⁸⁵.

Warto też zwrócić uwagę na wyraźny ustawowy zakaz ustanawiania służebności na części wspólnej nieruchomości na rzecz jednego z udziałów we współwłasności⁸⁶. Przepis ten można interpretować jako jednoznaczne odrzucenie przez ustawodawcę podziału nieruchomości według modelu przyjętego wcześniej w kodeksie Napoleona, w którym możliwość korzystania z części budynku należących do pozostałych właścicieli miało zapewnić właśnie ustanowienie służebności.

3.3. Hiszpania

Ogólną podstawę prawną dla odrębnej własności lokalu stanowi art. 396 hiszpańskiego kodeksu cywilnego⁸⁷, zamieszczony w księdze drugiej, poświęconej problematyce rzeczy

⁷⁸ *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* (art. 9-1).

⁷⁹ *Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers* (art. 6-2 ust. 1).

⁸⁰ *Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires* (art. 6-3 ust. 1).

⁸¹ *Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation* (art. 5).

⁸² *Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées* (art. 10 ust. 1).

⁸³ *Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes* (art. 14 ust. 4).

⁸⁴ *La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile* (art. 14 ust. 1).

⁸⁵ *Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété* (art. 14 ust. 3).

⁸⁶ *Aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot* (art. 6-1 A).

⁸⁷ *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*, dostępny na stronie: [https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con) (dostęp dnia 17 kwietnia 2021 r.).

i mienia, a dokładniej w tytule trzecim tej księgi, zawierającym przepisy o współwłasności (*comunidad de bienes*). Na podstawie powołanego przepisu przedmiotem odrębnej własności (*objeto de propiedad separada*) mogą być poszczególne kondygnacje lub pomieszczenia budynku albo ich części⁸⁸. Wymagane jest, aby wyodrębniana część nadawała się do samodzielnego użytkowania poprzez posiadanie własnego wyjścia do części wspólnej budynku albo własnego dostępu do drogi publicznej⁸⁹.

Z odrębną własnością związane jest prawo współwłasności części wspólnej budynku⁹⁰. Artykuł 396 zawiera przykładowe wyliczenie elementów części wspólnej. Ponadto według treści przepisu należą do niej służebności i wszelkie inne elementy materialne lub prawne, które ze względu na swój charakter lub przeznaczenie są nieodłączne⁹¹. Ustawa zawiera też wyraźny zakaz podziału części wspólnej oraz zakaz dokonywania czynności mających za przedmiot wyłącznie udział w części wspólnej, które nie obejmowałyby związanego z nim prawa odrębnej własności⁹².

Powyższa, ogólna regulacja została rozwinięta w ustawie z dnia 21 lipca 1960 r. o własności horyzontalnej⁹³. Zgodnie z art. 3 tej ustawy w ustroju majątkowym określonym w art. 396 hiszpańskiego kodeksu cywilnego każdemu piętrowi albo lokalowi (*cada piso o local*) można przypisać jedyne i wyłączne prawo do przestrzeni, która jest dostatecznie odgraniczona i może być użytkowana samodzielnie⁹⁴. Za lokal w rozumieniu ustawy uważa się część budynku, która może być użytkowana niezależnie, ponieważ ma dostęp do części wspólnej albo do drogi publicznej⁹⁵.

Odrębna własność może obejmować także pomieszczenia przynależne (*los anejos*), które mogą znajdować się poza lokalem⁹⁶. Z odrębną własnością związana jest współwłasność pozostałych elementów, majątku i świadczeń wspólnych z innymi właścicielami pięter albo lokali⁹⁷. Właściciel może swobodnie rozporządzać przedmiotem swoich uprawnień, wyłącznie w całości, obejmującej zarówno odrębną własność, jak i udział we współwłasności⁹⁸.

⁸⁸ Oryg. *los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos*.

⁸⁹ Oryg. *susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada*.

⁹⁰ Oryg. *que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio*.

⁹¹ Oryg. *las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles*.

⁹² *Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable* (art. 396 ust. 2).

⁹³ *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal*, dostępna na stronie: <https://www.boe.es/buscar/legislacion.php> <https://www.boe.es/eli/es/l/1960/07/21/49/con> (dostęp dnia 17 kwietnia 2021 r.).

⁹⁴ Oryg. *el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente*.

⁹⁵ *A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública* (art. 1 ust. 2).

⁹⁶ Oryg. *aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado*.

⁹⁷ *La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes* (art. 3 lit. b).

⁹⁸ Oryg. *cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran*.

Do każdego piętra albo lokalu (*cada piso o local*) przypisana jest opłata związana z udziałem we współwłasności części wspólnej budynku⁹⁹. Podstawą jej obliczenia jest wartość nieruchomości¹⁰⁰. Możliwości zmiany tej wartości są ograniczone do przypadków wyraźnie wskazanych w ustawie¹⁰¹.

Właściciele z mocy prawa tworzą wspólnotę (*la comunidad*). Nieruchomością wspólną zarządzają organy wspólnoty. W ustawie określone zostały kompetencje poszczególnych organów, które nie mogą być zmieniane ze skutkiem wobec osób trzecich.

3.4. Niemcy

W Niemczech obowiązuje ustawa z dnia 15 marca 1951 r. o własności lokali mieszkalnych i o stałym prawie do mieszkania¹⁰². W ustawie uregulowane są dwa rodzaje własności: własność lokalu mieszkalnego (*Wohnungseigentum*) i własność częściowa (*Teileigentum*). Według przepisów ustawy obie stanowią własność szczególnego rodzaju (*Sondereigentum*). Pierwsza z nich dotyczy lokali mieszkalnych¹⁰³, druga – znajdujących się w budynkach pomieszczeń nieużytkowanych na cele mieszkalne¹⁰⁴. Ustawa zawiera przede wszystkim przepisy dotyczące własności lokalu mieszkalnego. Do własności częściowej stosuje się je odpowiednio¹⁰⁵.

Przesłanką ustanowienia odrębnej własności jest samodzielność lokalu mieszkalnego albo innego pomieszczenia¹⁰⁶. Oznacza to, że lokal powinien stanowić całość zdolną do samodzielnego funkcjonowania¹⁰⁷. W szczególności powinien być dostępny z zewnątrz i zostać wyposażony w odpowiednie instalacje¹⁰⁸.

Ponadto lokal powinien stanowić wydzieloną przestrzeń o jednoznacznie określonych granicach¹⁰⁹. Musi być oddzielony od pozostałych lokali oraz od części wspólnej elementami strukturalnymi, takimi jak ściany, sufity i podłogi. Przy czym te elementy uważa się za część nieruchomości wspólnej¹¹⁰.

⁹⁹ Oryg. *se atribuirá una cuota de participación*.

¹⁰⁰ Oryg. *relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo*.

¹⁰¹ Oryg. *relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo*.

¹⁰² Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, dostępna pod adresem: <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/BJNR001750951.html> (dostęp dnia 17 kwietnia 2021 r.).

¹⁰³ Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 ust. 2).

¹⁰⁴ Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 ust. 3).

¹⁰⁵ Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend (§ 1 ust. 6).

¹⁰⁶ Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind (§ 3 ust. 3).

¹⁰⁷ K. Riesenberger, *Alles zum Wohnungseigentum von A-Z*, München 1996, s. 13.

¹⁰⁸ G. Trautmann, *Die Abgeschlossenheit von Wohnungen in Neubauten nach §§ 3 II 1, 7 IV 1 Nr. 2 WEG seit der Privatisierung bauaufsichtlicher Verwaltungsaufgaben*, [w:] *Festschrift für Werner Merle zum 60. Geburtstag*, Berlin-Heidelberg-New York 2000, s. 315–316.

¹⁰⁹ K. Riesenberger, *Alles zum Wohnungseigentum...*, s. 71.

¹¹⁰ C.G. van der Merwe, *Apartment...*, s. 9.

Lokal powinien być przez to wyraźnie wyodrębniony od pozostałych części budynku. Wymaganie to ma na celu zagwarantowanie jednoznacznego rozgraniczenia poszczególnych przedmiotów odrębnej własności¹¹¹. Ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga sporządzenia planu podziału (*Aufteilungsplan*), określającego dokładnie granicę między lokalem a częścią wspólną. Wymagane jest zaświadczenie od organu administracji (*Abgeschlossenheitsbescheinigung*), że lokal jest odrębny i samodzielny w wymagany prawem sposób¹¹².

Odrębna własność związana jest z udziałem we współwłasności w nieruchomości wspólnej. Ścisłej mówiąc, według ustawy udział we współwłasności obejmuje przynależącą do niego własność odrębną¹¹³. Nieruchomość wspólna składa się z tych części nieruchomości, które nie są przedmiotami odrębnej własności ani nie należą do osób trzecich¹¹⁴. Dopuszczalne jest ustanowienie prawa (*Sondernutzungsrecht*), na mocy którego część nieruchomości wspólnej jest przeznaczona do wyłącznego użytku jednego albo kilku współwłaścicieli z wyłączeniem pozostałych. Nie jest jednak dopuszczalne ustanowienie tego prawa na rzecz osoby niebędącej współwłaścicielem¹¹⁵. Ustawa zawiera też wyraźny zakaz obciążania lub zbywania odrębnej własności bez udziału we współwłasności, do którego odrębna własność przynależy.

Prawo niemieckie w szerokim zakresie dopuszcza samodzielne regulowanie przez właścicieli lokali ich wzajemnych praw i obowiązków. Kompetencje te są wykorzystywane w celu ustanawiania nawet bardzo rozbudowanych i kazuistycznych regulacji różnorodnych aspektów dotyczących korzystania i zarządzania nieruchomościami¹¹⁶.

Pożytki z majątku wspólnego przypadają współwłaścicielom proporcjonalnie do wielkości ich udziałów¹¹⁷. Co do zasady według takiej samej proporcji współwłaściciele są zobowiązani do ponoszenia kosztów wspólnoty właścicieli¹¹⁸, czyli przede wszystkim kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Właściciele lokali tworzą z mocy prawa wspólnotę (*Wohnungseigentümergeinschaft*)¹¹⁹. Wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana¹²⁰. Do jej

¹¹¹ H. Weitnauer, *Wohnungseigentumsgesetz...* (1995), s. 692.

¹¹² J. Holzer, A. Kramer, *Grundbuchrecht*, München 2004, s. 333–336.

¹¹³ *Rechte an dem Miteigentumsanteil erstrecken sich auf das zu ihm gehörende Sondereigentum (§ 6 ust. 2).*

¹¹⁴ *Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 ust. 5).*

¹¹⁵ M.W. Huff, *Die Gartennutzung in der Wohnungseigentumsanlage*, [w:] *Festschrift für Johannes Bärman und Hermann Weitnauer*, München 1990, s. 380–381.

¹¹⁶ V. Bielefeld, *Der Wohnungseigentümer. Ratgeber zum Wohnungseigentum*, Berlin 1995, s. 5.

¹¹⁷ *Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens (§ 16 ust. 1 zd. 1).*

¹¹⁸ *Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen (§ 16 ust. 2 zd. 1).*

¹¹⁹ J. Bärman, E. Pick, W. Merle, *Wohnungseigentumsgesetz, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Kommentar*, München 2003, s. 32.

¹²⁰ *Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden (§ 9a ust. 1 zd. 1).*

kompetencji należy zarządzanie nieruchomością wspólną¹²¹ oraz wykonywanie określonych praw i obowiązków w imieniu właścicieli lokali¹²². Organem stanowiącym wspólnoty jest zebranie współwłaścicieli. Siła głosu współwłaściciela na zebraniu zależy od wielkości jego udziału¹²³.

Niemiecka regulacja odrębnej własności lokali jest zaliczana do modeli dualistycznych, czyli takich, w których występują dwa odrębne, chociaż powiązane prawa: własność lokalu i udział we współwłasności nieruchomości wspólnej¹²⁴. Pierwszoplanową rolę przypisuje się przy tym udziałowi we współwłasności, co jest uważane za odległy przejaw zasady *superficies solo cedit*, według której przeważające znaczenie ma własność gruntu. Doktryna jest jednak zgodna, że zagadnienie to nie ma istotnego, praktycznego znaczenia¹²⁵.

Przedstawiona ustawa jest w doktrynie oceniana pozytywnie i uznawana za udane przedsięwzięcie legislacyjne. Pogląd ten uzasadnia między innymi powstanie kilku milionów lokali poddanych jej regulacjom. W doktrynie wskazuje się, że ich liczba zaczęła szybko rosnąć zaraz po tym, jak instytucje finansowe wdrożyły wewnętrzne rozwiązania umożliwiające ustanawianie na odrębnej własności lokalu rzeczowych zabezpieczeń wierzytelności¹²⁶. O trafności rozwiązań przyjętych w ustawie świadczyć może też stosunkowo niewielka liczba nowelizacji¹²⁷. W ciągu pierwszych pięćdziesięciu lat obowiązywania ustawę zmieniano zaledwie dwanaście razy. Przede wszystkim w 1973 r. wprowadzono przepisy dotyczące zarządzania nieruchomością wspólną przez zarządcę, w 1990 r. – regulacje poświęcone procedurze wnoszenia opłat (*Mahnverfahren*), a w 2007 r. – mające za przedmiot rozstrzyganie sporów. Z kolei w orzecznictwie rozstrzygnięto istotne zagadnienia dotyczące sposobu podejmowania decyzji przez uprawnionych do lokali (2000 r.) oraz zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej (2005 r.).

Wątpliwości i rozbieżności w wykładni przepisów ustawy oraz problemy związane ze stosowaniem jej w praktyce dotyczyły przede wszystkim zarządzania nieruchomością wspólną przez wspólnotę mieszkaniową. Trudności ujawniają się przede wszystkim w dużych wspólnotach, liczących ponad kilkadziesiąt lokali, co może wskazywać, że w ustawie problematyka zarządzania dużymi wspólnotami nie została odpowiednio uregulowana¹²⁸.

¹²¹ Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 18 ust. 1).

¹²² Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr (§ 9a ust. 2).

¹²³ K. Riesenberger, *Alles zum Wohnungseigentum...*, s. 99.

¹²⁴ J. Paulsson, *3D Property...*, s. 110.

¹²⁵ J. Bärmann, E. Pick, W. Merle, *Wohnungseigentumsgesetz...*, s. 32.

¹²⁶ H. Weitnauer, *Wohnungseigentumsgesetz...* (2005), s. 63.

¹²⁷ J. Paulsson, *3D Property...*, s. 49.

¹²⁸ J. Paulsson, *3D Property...*, s. 94.

3.5. Szwajcaria

W Szwajcarii odrębne prawo do lokalu wprowadzono poprzez nowelizację kodeksu cywilnego¹²⁹. Ustawą z dnia 19 grudnia 1963 r., która weszła w życie dnia 1 stycznia 1965 r., uzupełniono kodeks o przepisy art. 712a–712t, zgrupowane w odrębnym rozdziale, z którego tytułu wynika, że dotyczy własności pięter (*de la propriété par étages*). Rozdział ten został zamieszczony w księdze czwartej, poświęconej prawu rzeczowemu, w tytule dziewiętnastym, dotyczącym własności gruntów (*de la propriété foncière*).

Na podstawie wspomnianych regulacji dopuszczalne jest ustanowienie współwłasności tego rodzaju, że poszczególnym współwłaścicielom przysługiwać będzie wyłączne prawo dotyczące określonych części budynku¹³⁰. Wbrew tytułowi rozdziału, w którym zamieszczono omawiane przepisy, nie byłoby ścisłe stwierdzenie, że przedmiotem prawa wyłącznego jest piętro. Według art. 712b ust. 1 szwajcarskiego kodeksu cywilnego prawo to obejmuje piętro albo część piętra, która stanowi lokal mieszkalny, użytkowy albo lokal innego rodzaju. Lokal ten powinien stanowić całość i być wyposażony w odpowiedni dostęp¹³¹. Granice przedmiotu wyłącznego prawa powinny zostać dokładnie określone w treści aktu, w którym prawo to jest ustanawiane¹³².

Uprawnionym do poszczególnych lokali przysługują udziały we współwłasności nieruchomości, w skład której wchodzi lokale. Wysokość udziału jest podstawą obliczenia stopnia partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej¹³³.

Do czynności dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną i prac budowlanych stosuje się przepisy o współwłasności¹³⁴. Współwłaściciele dysponują szerokim zakresem swobody w możliwości przyjęcia własnych regulacji¹³⁵.

¹²⁹ Dostępny pod adresem: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/fr (dostęp dnia 17 kwietnia 2021 r.).

¹³⁰ *Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment* (art. 712 ust. 1).

¹³¹ *Peuvent être l'objet du droit exclusif les étages ou parties d'étages qui, constitués en appartements ou en locaux commerciaux ou au-tres, forment un tout disposant d'un accès propre, la possibilité d'englober des locaux annexes distincts étant réservée* (art. 712 b ust. 1).

¹³² *L'acte constitutif doit indiquer la délimitation des étages ou parties d'étage et, en quotes-parts ayant un dénominateur commun, la part de la valeur du bien-fonds ou du droit de superficie que représente chaque étage ou partie d'étage* (art. 712e ust. 1).

¹³³ *Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts* (art. 712h ust. 1).

¹³⁴ *Les règles de la copropriété s'appliquent à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction* (art. 712g ust. 1).

¹³⁵ *Si ces règles ne s'y opposent pas, elles peuvent être remplacées par des dispositions différentes prévues dans l'acte constitutif ou adoptées à l'unanimité par tous les copropriétaires* (art. 712g ust. 2).

Współwłaściciele tworzą z mocy prawa wspólnotę. Może ona nabywać niektóre prawa majątkowe¹³⁶, a także pozywać i być pozywana¹³⁷. Organem stanowiącym wspólnoty jest zebranie współwłaścicieli, które w zakresie nieuregulowanym w ustawie podlega przepisom dotyczącym stowarzyszeń¹³⁸. Zebranie współwłaścicieli powołuje i odwołuje administratora sprawującego zarząd nieruchomością¹³⁹.

¹³⁶ *La communauté acquiert, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires et les disponibilités qui en sont tirées, comme le fonds de rénovation (art. 712l ust. 1).*

¹³⁷ *Elle peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie (art. 712l ust. 2).*

¹³⁸ *Sauf dispositions spéciales de la loi, les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de ses décisions s'appliquent à l'assemblée des copropriétaires et au comité (art. 712m ust. 2).*

¹³⁹ *L'administrateur exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires; il prend de son propre chef toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage (art. 712s ust. 1).*

4. Własność horyzontalna w wybranych współczesnych systemach prawnych

4.1. Nowa Południowa Walia

Nowa Południowa Walia jest jednym z sześciu stanów, które – obok terytoriów o innym statusie – tworzą Australię. Kompetencje do stanowienia prawa prywatnego zasadniczo przysługują władzom stanowym, jednak w praktyce istotne znaczenie ma również ustawodawstwo federalne¹⁴⁰. Przedstawienie zarysu prawa regulującego własność horyzontalną w Nowej Południowej Walii wydaje się istotne z tego powodu, że jest to najprawdopodobniej pierwszy z systemów prawnych, w których dopuszczono istnienie własności tego rodzaju. Na przyjętych tam rozwiązaniach wzorował się ustawodawca szwedzki.

Australijskie prawo rzeczowe dalece odbiega od systemów europejskiego prawa kontynentalnego. W szczególności stosowane tam pojęcia i konstrukcje prawne nie mają prostych odpowiedników w prawie polskim. Nie składają się również na spójny i logiczny system. Stanowią raczej wynik połączenia rozwiązań obowiązujących siłą tradycji, uzupełnionych licznymi i kazuistycznymi normami, mającymi na celu rozwiązywanie konkretnych, ściśle określonych problemów.

Podstawą prawa obowiązującego w Australii było angielskie *common law*. Utworzenie organów władzy ustawodawczej w ciągu XIX wieku zapoczątkowało proces ustanawiania własnych regulacji prawnych. W dużej mierze były one wzorowane na rozwiązaniach przyjmowanych w Anglii, jednak obecnie prawo australijskie w omawianym tu zakresie różni się istotnie od prawa angielskiego.

W prawie australijskim, podobnie jak w prawie angielskim, nie istnieje koncepcja własności w znaczeniu podobnym do przyjętego w prawie polskim. Zamiast tego istnieją różne tytuły prawne do nieruchomości. Najszerzy zakres uprawnień wynika z *freehold estate*, który można uznać za odpowiednik własności w znaczeniu funkcjonalnym. Z kolei za funkcjonalny odpowiednik służebności można uznać grupę praw określanych mianem *easements*¹⁴¹.

Z teoretycznego punktu widzenia wszystkie nieruchomości należą do Korony i mogą być przekazywane poddanym na podstawie różnych tytułów prawnych. Nabywanie praw do nieruchomości następuje na podstawie jednego z trzech systemów prawnych. To, któremu

¹⁴⁰ K. Zweigert, H. Kötz, *An Introduction to Comparative Law*, Oxford 1987, s. 229–230.

¹⁴¹ J. Paulsson, *3D Property...*, s. 138.

z nich podlegają poszczególne nieruchomości, wynika z zasłóści historycznych. Z perspektywy prawa australijskiego systemu te regulują problematykę sposobu wykazywania praw do nieruchomości, nie zaś zagadnienia, które można by określić mianem materialnoprawnych¹⁴².

Najszerzy zakres zastosowania ma system Torrensa, w którym fakt nabycia praw do nieruchomości podlega wpisowi do rejestru, a państwo wydaje dokument potwierdzający te prawa. Zastąpił on, chociaż nie całkowicie, wcześniejszy system, zgodnie z którym uprawniony powinien wykazać nie tylko swoje uprawnienia, ale również prawa wszystkich poprzednich nabywców¹⁴³.

Według tradycyjnej koncepcji przyjmowanej w *common law* grunt rozciąga się pod powierzchnią do środka Ziemi oraz nad powierzchnią bez ograniczenia co do wysokości. Pogląd ten jest jednak współcześnie kwestionowany, a w doktrynie proponuje się różne rozwiązania, ograniczające przestrzenne granice uprawnień do nieruchomości. Za dopuszczalny uznaje się horyzontalny podział nieruchomości, w taki sposób, że osobne prawa rzeczowe przysługują w odniesieniu do jej części położonych na różnych wysokościach. Na przykład w tym samym budynku prawa rzeczowe do podziemnego garażu, powierzchni gruntu i części pięter oraz pozostałych pięter mogą przysługiwać różnym podmiotom¹⁴⁴.

Podział horyzontalny nieruchomości dopuszczano w *common law* od dawna. Z możliwości tej korzystano jednak rzadko z dwóch powodów. Po pierwsze, brak było pewności, w jaki sposób ustalić prawa do gruntu w przypadku zburzenia budynku. Po drugie, brak było regulacji prawnej dotyczącej korzystania przez poszczególnych uprawnionych z pozostałych części budynku. Dotyczyło to przede wszystkim zapewnienia właścicielom górnych pięter dostępu do powierzchni¹⁴⁵.

W 1961 r. w Nowej Południowej Walii przyjęto ustawę mającą służyć rozwiązaniu tych trudności: *Conveyancing (Strata Titles) Act*. Dopuszczono w niej ustanowienie odrębnych praw rzeczowych w systemie Torrensa na poszczególnych częściach budynku. Po dokonaniu wpisu do rejestru taka część traktowana była jak odrębna nieruchomość¹⁴⁶. Następnie system aktów prawnych regulujących tę problematykę został znacząco rozbudowany i obecnie składa się z licznych norm rozproszonych w wielu aktach prawnych.

Utworzenie nieruchomości horyzontalnej (*stratum*) następuje w wyniku podziału (*subdivision*) istniejącej nieruchomości¹⁴⁷. Podstawą tego podziału jest plan określający dokładnie

¹⁴² *Survey Practice Handbook Victoria. Part 3-Land Surveying Law and Administration. Surveyors Board of Victoria, Melbourne 1994, s. 87-90.*

¹⁴³ *Survey Practice Handbook Victoria...*, s. 96-99.

¹⁴⁴ P. Butt, *Land Law*, Sydney 1988, s. 9-16.

¹⁴⁵ P. Butt, *Land...*, s. 547-548.

¹⁴⁶ P. Butt, *Land...*, s. 547-548.

¹⁴⁷ *For the purposes of this Act, subdivision of land means the division of land into 2 or more parts that, after the division, would be obviously adapted for separate occupation, use or disposition* – Sekcja 6.2, pkt 1, *Environmental Planning and Assessment Act 1979 No 203*, dostępny pod adresem: <https://www.legislation.nsw.gov.au/view/html/inforce/current/act-1979-203#> (dostęp dnia 17 kwietnia 2021 r.).

granice mającej powstać nieruchomości (*strata plan of subdivision*). Plan podlega rejestracji przez organ administracji publicznej (*Registrar General*)¹⁴⁸, który bada zgodność planu z prawem.

W podobny sposób – poprzez sporządzenie i rejestrację planu – można utworzyć nieruchomość podzieloną na lokale (*strata title*). Podzielić na lokale można zarówno tradycyjną nieruchomość, jak również nieruchomość horyzontalną. Istnieją też inne możliwości dokonania podziału nieruchomości wraz z odpowiadającymi im wymaganiami dotyczącymi sporządzenia i rejestracji planu podziału. Zasadne wydaje się stwierdzenie, że w omawianym systemie prawnym grunt i budynek mogą być podzielone na części niemal w dowolny sposób.

Podział nieruchomości na części może być dokonany w ten sposób, że oprócz wyodrębnionych nieruchomości pozostanie część wspólna. Dopuszczalny jest też podział całkowity, w którym części wspólne nie występują¹⁴⁹. Utworzenie nieruchomości horyzontalnej może nastąpić jedynie pod warunkiem przedstawienia – poza planem podziału – również dokumentu określającego zasady zarządzania nieruchomością (*strata management statement*). Od tego wymagania można jednak odstąpić w określonych przypadkach¹⁵⁰. W zakresie kształtowania treści *strata management statement* istnieje duża swoboda. W praktyce określa on przede wszystkim sposób powoływania komitetu zarządzającego budynkiem, reguły rozstrzygania sporów, wygląd zewnętrzny budynku oraz zasady utrzymania i korzystania z urządzeń służących do wspólnego użytku¹⁵¹.

Plan podziału może przewidywać ustanowienie służebności na rzecz poszczególnych nowo utworzonych nieruchomości, obciążających pozostałe. Niezależnie od powyższego, z chwilą rejestracji planu przyjmuje się, że przewidziane w ustawie służebności istnieją z mocy prawa¹⁵².

Stratum może znajdować się zarówno pod, jak i nad ziemią, przy czym nie jest konieczne jakiegokolwiek połączenie z gruntem. Może to być również wyodrębniony fragment przestrzeni powietrznej. *Stratum* może obejmować fragmenty przestrzeni znajdujące się na różnej wysokości, ale musi składać się przynajmniej z jednej, całej „warstwy” przestrzeni. Z założenia ma stanowić konstrukcję prawną wykorzystywaną na potrzeby konstrukcji nadziemnych i podziemnych oraz całych pięter budynków¹⁵³.

¹⁴⁸ [...] subdivision of land includes the procuring of the registration in the office of the Registrar-General [...] – Sekcja 6.2, pkt 2, *Environmental Planning and Assessment Act 1979* No 203.

¹⁴⁹ [...] land may be subdivided into lots, or lots and common property, by the registration of a plan as a strata plan – Sekcja 9, pkt 1, *Strata Schemes Development Act 2015* No 51, dostępny pod adresem: <https://www.legislation.nsw.gov.au/view/html/inforce/current/act-2015-051#> (dostęp dnia 17 kwietnia 2021 r.).

¹⁵⁰ The Registrar-General must not register a plan as a strata plan that creates a part strata parcel unless the Registrar-General also registers a strata management statement for the building and its site or waives, under subsection (2), the requirement for a strata management statement – Sekcja 99, pkt 1, *Strata Schemes Development Act 2015* No 51.

¹⁵¹ M. Allen, *Buying off the plan in New South Wales*, Sydney 1999, s. 209.

¹⁵² On registration of a plan as a strata plan that creates a part strata parcel, the following easements are implied in relation to the lots and common property comprising the part strata parcel and situated within a building – Sekcja 106, pkt 1, *Strata Schemes Development Act 2015* No 51.

¹⁵³ J. Paulsson, *3D Property...*, s. 15.

4.2. Szwecja

Prawo szwedzkie zaliczane jest do systemów europejskiego prawa kontynentalnego. Słabszy wpływ prawa rzymskiego w państwach skandynawskich spowodował jednak znaczącą odrębność ich systemów prawnych. W większym stopniu zachowały się tam instytucje zwyczajowego prawa germańskiego, w związku z czym w doktrynie wyróżnia się odrębną grupę systemów prawa nordyckiego¹⁵⁴. Odrębność ta znalazła wyraz również w prawie nieruchomości.

Cała powierzchnia gruntu w Szwecji jest podzielona na nieruchomości będące przedmiotem własności albo współwłasności. Nieruchomości są rejestrowane w publicznym rejestrze. Własność nieruchomości w Szwecji ma charakter jednolity. Nie istnieje własność podzielona, polegająca na przyznaniu poszczególnych jej atrybutów różnym osobom. W przypadku współwłasności istnieją udziały o ustalonej wielkości. Własność nieruchomości jest uregulowana w kodeksie gruntowym (*Jordabalken*) i ustawie o tworzeniu nieruchomości (*Fastighetsbildningslagen*).

Nieruchomość w tradycyjnym rozumieniu stanowi część powierzchni gruntu i jest oddzielona od innych nieruchomości granicą stanowiącą pionową płaszczyznę. Przed wprowadzeniem własności horyzontalnej nieruchomość obejmowała grunt oraz przestrzeń nad i pod powierzchnią gruntu, w rozsądnych granicach.

Potrzebę wprowadzenia własności horyzontalnej uzasadniano przede wszystkim potrzebami inwestorów, w szczególności w związku z rozbudową istniejących nieruchomości lub przeznaczeniem poszczególnych pięter na różne cele. Jako *ratio legis* powoływano również konieczność uregulowania statusu prawnego budowli położonych nad sobą nawzajem, np. domów na zboczach wzgórz albo tuneli. Przed wprowadzeniem własności horyzontalnej powyższe cele były realizowane innymi środkami, przede wszystkim poprzez ustanawianie służebności. Zmiany ustawodawcze wprowadzające własność horyzontalną weszły w życie dnia 1 stycznia 2004 r.

Nieruchomość horyzontalna jest zdefiniowana ustawowo jako nieruchomość ograniczona w przestrzeni zarówno horyzontalnie, jak i wertykalnie. Jej wprowadzenie do prawa szwedzkiego ma stanowić uzupełnienie tradycyjnej własności. Ustanowić ją można wyłącznie, jeżeli jest bardziej odpowiednia dla spełnienia założonego celu niż alternatywne środki, takie jak ustanowienie służebności. W przepisach prawa szwedzkiego własności horyzontalnej poświęcono tylko kilka przepisów. W pozostałym zakresie zastosowanie znajdują ogólne przepisy o własności nieruchomości.

Nieruchomość horyzontalna składać się może z części budynku albo budowli i nie musi obejmować ich całości. Może też składać się z kilku części niepołączonych ze sobą. Na przykład

¹⁵⁴ K. Zweigert, H. Kötz, *An Introduction...*, s. 287–295.

kilka garaży wewnątrz budynku może tworzyć jedną nieruchomość horyzontalną. Natomiast jeżeli nieruchomość tego rodzaju obejmuje lokale mieszkalne, nie może zawierać ich mniej niż pięć. Ma to zapobiegać możliwości stosowania omawianej konstrukcji prawnej zamiast odrębnej własności lokali.

Specyficzny rodzaj nieruchomości omawianego rodzaju polega na tym, że przestrzeń ograniczona zarówno horyzontalnie, jak i wertykalnie jest przynależnością tradycyjnej nieruchomości. Na przykład do nieruchomości obejmującej grunt łącznie z budynkiem może przynależeć podziemny garaż znajdujący się na nieruchomości sąsiedniej¹⁵⁵.

Postępowanie w sprawie utworzenia nieruchomości horyzontalnej jest podobne, jak w przypadku tradycyjnych nieruchomości. Następuje to na wniosek składany do organu administracji katastralnej, który bada, czy spełnione zostały określone ustawowo przesłanki.

Utworzenie nieruchomości horyzontalnej jest dopuszczalne tylko, jeżeli obejmie budynek, inną budowlę albo ich część. Wymagane jest także zapewnienie praw niezbędnych do prawidłowego korzystania z nieruchomości. Prawa te powinny umożliwiać dostęp do niezbędnych urządzeń i instalacji oraz wyjście na powierzchnię gruntu.

Korzystanie z części budynku i innych urządzeń położonych poza nieruchomością horyzontalną (np. dachu, rur wodociągowych, przewodów wentylacyjnych) może w prawie szwedzkim być zapewnione przy pomocy różnych konstrukcji prawnych. O tym, która z nich znajdzie zastosowanie w przypadku konkretnej nieruchomości, rozstrzyga organ administracji katastralnej. Głównymi rozwiązaniami jest ustanowienie służebności (*servitut*) lub wspólnej własności (*gemensamhetsanläggningar*), będącej szczególnym rodzajem współwłasności. Wspólna własność polega na tym, że uprawnionym przysługują udziały stanowiące podstawę ustalenia zarówno kosztów utrzymania, jak i uprawnień w zarządzaniu przedmiotem wspólnej własności¹⁵⁶.

Zarząd wspólną własnością może być ukształtowany na dwa sposoby, niezależnie od liczby uprawnionych. Pierwszy z nich polega na utworzeniu zrzeszenia mającego osobowość prawną i działającego na podstawie statutu oraz decyzji podejmowanych na zgromadzeniach. Drugi sprowadza się do łącznego działania wszystkich współwłaścicieli. Reguły te dotyczą zarówno tradycyjnej własności, jak i własności horyzontalnej, jednak w przypadku tej drugiej obowiązują ponadto przepisy zapewniające dostęp do sąsiednich nieruchomości w celu napraw i utrzymania nieruchomości oraz przepisy regulujące odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przez nieruchomość wspólną.

Granice nieruchomości horyzontalnej wyznacza organ administracji katastralnej, biorąc pod uwagę potrzeby konkretnego przypadku. Z reguły granice przebiegają przez środek ścian, ale nieraz ściany stanowią zamiast tego części wspólne. W przypadku budynków granice opisuje się zazwyczaj w odniesieniu do części budynku, a w przypadku innych nieruchomości

¹⁵⁵ J. Paulsson, *3D Property...*, s. 77–84.

¹⁵⁶ G. Eriksson, *A New Multi-Dimensional Information System Introduced in Sweden*, Stockholm 2005, s. 7–9.

poprzez wskazanie odległości od określonych punktów w przestrzeni. Do nieruchomości może być włączona część przestrzeni dookoła budynku, np. w celu umożliwienia dokonywania napraw albo w celu włączenia do nieruchomości elementów połączonych z budynkiem, np. anten telewizyjnych. Brak jest regulacji, ile przestrzeni można w ten sposób włączyć do nieruchomości, a zagadnienie to jest przedmiotem dyskusji w doktrynie.

Szwedzkie przepisy są sformułowane ogólnie i nie rozstrzygają wielu istotnych kwestii, np. gdzie dokładnie przebiegają granice nieruchomości lub w jaki sposób właściciele poszczególnych nieruchomości powinni współdziałać. Panuje jednak opinia, że regulacje są odpowiednie, a kwestie szczegółowe mogą być uregulowane przez samych właścicieli lub rozstrzygnięcia wydawane w sprawach indywidualnych¹⁵⁷.

Własność horyzontalna jest w praktyce najczęściej wykorzystywana do: nadbudowywania kolejnych pięter do istniejących budynków, wykorzystywania przestrzeni nad torami kolejowymi, przeznaczania przestrzeni pod budynkami na garaże i magazyny, podziału własności różnych ciągów komunikacyjnych (mostów, kolei, terminali, metra itp.), przeznaczania różnych powierzchni na różne cele, łączenia własności budynku z własnością przestrzeni znajdującej się pod innym budynkiem (np. garażem).

Należy jednak podkreślić, że przedstawione rozwiązania nie są wykorzystywane w praktyce tak często, jak się spodziewano. Wśród kwestii powodujących trudności wymienia się przede wszystkim zapewnienie korzystania ze wspólnych urządzeń znajdujących się w jednym budynku (wind, ciągów komunikacyjnych itp.), w szczególności zaś przyjęcie odpowiednich rozwiązań prawnych – służebności albo wspólnej własności części budynku¹⁵⁸.

¹⁵⁷ J. Paulsson, *3D Property...*, s. 86–89.

¹⁵⁸ J. Paulsson, *3D Property...*, s. 91–92.

5. Wnioski

5.1. Praktyczne znaczenie zasad podziału nieruchomości zabudowanych

Wprowadzenie w prawie polskim odrębnej własności części budynku, niebędącej lokalem w rozumieniu ustawy o własności lokali, zdecydowanie ułatwiłoby znoszenie współwłasności. Jednocześnie stanowiłoby istotny wyłom w zasadzie *superficies solo cedit*. Nie wydaje się jednak, aby argument odnoszący się do obowiązywania tej zasady miał znaczenie rozstrzygające.

W prawie polskim zasada *superficies solo cedit* traktowana jest mniej pryncypialnie niż na przykład w germańskich systemach prawnych. Świadczy o tym zarówno znaczna liczba wyjątków związanych z odrębną własnością budynków, jak również treść regulacji odrębnej własności lokali. Polski ustawodawca uznał lokal za nieruchomość, a przysługujące do niego prawo za własność, zamiast wprowadzenia innego prawa, stanowiącego jedynie funkcjonalny odpowiednik własności. Ponadto zdecydował się na przyjęcie modelu dualistycznego, zakładającego istnienie dwóch odrębnych praw – własności lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej. Odrzucił tym samym alternatywną koncepcję monistyczną, w której współwłasność całej nieruchomości obejmuje między innymi wyłączne prawo do korzystania z oznaczonego lokalu. Obie wymienione koncepcje mają podobne skutki praktyczne, jednak druga z nich w większym stopniu pozwala na teoretyczne zachowanie zasady *superficies solo cedit*. Stąd też popularność tej koncepcji w państwach, w których powołana zasada jest uznawana za szczególnie istotną i w których prawo własności lokali wprowadzono najpóźniej.

Podobne znaczenie można przypisać przyjęciu, że to odrębna własność lokalu jest prawem o pierwszoplanowym znaczeniu. Według art. 3 ust. 1 u.w.l. to udział w nieruchomości wspólnej jest związany z własnością lokalu, nie zaś odwrotnie.

Powyższe ustalenia mają przede wszystkim znaczenie teoretyczne, jednak wskazują, że polski ustawodawca, regulując własność lokali, nie przywiązywał szczególnej wagi do zasady *superficies solo cedit*. Nie wydaje się również, aby wprowadzeniu dalszych odstępstw od tej zasady powinny stać na przeszkodzie względy inne niż praktyczne.

Obowiązujące zasady znoszenia współwłasności nieruchomości zabudowanych nie mogą być jednak postrzegane wyłącznie jako przejaw dbałości o spójność prawa rzeczowego z teoretycznymi założeniami zasady *superficies solo cedit*. Z jednej strony, wymaganie podziału

nieruchomości wzdłuż płaszczyzn pionowych, zgodnie z przedstawionymi na wstępie regułami, powoduje, że zniesienie współwłasności w wielu wypadkach jest niemożliwe. Z drugiej strony, stanowi gwarancję, że wydzielone w ten sposób nieruchomości będą fizycznie od siebie niezależne.

Wymienić można w szczególności trzy przejawy tej niezależności. Po pierwsze, korzystanie z każdej nieruchomości w zasadzie nie wymaga korzystania z nieruchomości sąsiednich ani fizycznego dostępu do nich. Po drugie, nie istnieje potrzeba wspólnego zarządzania wydzielonymi w powyższy sposób nieruchomościami ani podziału związanych z tym kosztów. Po trzecie, zniszczenie budynku wchodzącego w skład wyłącznie jednej nieruchomości nie wpływa bezpośrednio na sytuację właścicieli pozostałych. Gdyby bowiem budynki znajdujące się na poszczególnych, wydzielanych nieruchomościach nie były w stanie istnieć po zburzeniu pozostałych, podział byłby niedopuszczalny.

Powyższe stwierdzenia nie mają charakteru bezwzględnego i z łatwością można wskazać sytuacje faktyczne stanowiące od nich wyjątki. Nie ulega jednak wątpliwości, że każdy z wymienionych przejawów wzajemnego oddziaływania nieruchomości występuje w znacznie większym nasileniu w przypadku lokali znajdujących się w jednym budynku¹⁵⁹. Zaryzykować można tezę, że podobne oddziaływanie miałyby miejsce również w przypadku ustanowienia odrębnej własności pięter albo innych części budynku. Wynika to z przyczyn pozaprawnych, w szczególności z reguł sztuki budowlanej, a pośrednio – reguł fizyki. Dlatego pewne zagadnienia dotyczą każdego budynku. Tytułem przykładu, właściciel kondygnacji położonej na poziomie gruntu zawsze jest zainteresowany w utrzymaniu stropu, a z kolei właściciele wyższych kondygnacji – w dostępie do wyjścia z budynku.

Wymienione zagadnienia faktyczne wymagają regulacji prawnej¹⁶⁰. Znajduje to odzwierciedlenie w treści przepisów regulujących odrębną własność lokalu. Okoliczność, że ustawy przyjmowane na całym świecie mają zbliżony zakres przedmiotowy, wynika nie tylko z wzajemnego oddziaływania systemów prawnych, ale przede wszystkim z uniwersalności zagadnień wymagających rozstrzygnięcia.

5.2. Modele regulacji odrębnej własności części budynku

Wprowadzenie odrębnej własności piętra lub innej części budynku ma niewątpliwe zalety, związane chociażby z ułatwieniem znoszenia współwłasności. Powstaje jednak pytanie, w jaki sposób uregulować przedstawione wyżej zagadnienia faktyczne, związane z położeniem wielu nieruchomości wewnątrz tego samego budynku. Przepisy Kodeksu cywilnego, w tym regulacje dotyczące tzw. prawa sąsiedzkiego, nie są bowiem w tym zakresie

¹⁵⁹ C.G. van der Merwe, *The adaptation...*, s. 307.

¹⁶⁰ Z. Radwański, *Funkcja...*, s. 60–61.

wystarczające. Odwołać się można do poglądów wypracowanych w odniesieniu do własności lokali. W doktrynie wskazuje się na trzy możliwe konstrukcje prawne¹⁶¹:

1. odrębna własność połączona z serwitutami,
2. teoria współwłasności,
3. koncepcja dualistyczna.

Według pierwszego z wymienionych modeli budynek dzieli się bez reszty między poszczególnych właścicieli pięter lub ich części. Prawo własności najwyższej kondygnacji z reguły obejmuje również dach, z kolei własność kondygnacji położonej na poziomie gruntu – także grunt i piwnice. Instalacje i pomieszczenia znajdujące się na wielu piętrach (schody, szyby wind, szyby wentylacyjne itp.) nie stanowią przedmiotu współwłasności, ale należą po części do właścicieli poszczególnych pięter. Według omawianej koncepcji w ogóle nie występuje część wspólna budynku. Możliwość korzystania przez właścicieli z nienależących do nich części budynku jest zapewniona przez ustanowienie różnorodnych służebności.

Powyższej koncepcji odpowiadała treść art. 664 k.N. wraz z lokalizacją tego przepisu, zamieszczonego w rozdziale o służebnościach. Dlatego w doktrynie bronili jej przede wszystkim prawnicy francuscy¹⁶². W podobny sposób jednak ukształtowany został podział budynku na części według obowiązującej w Niemczech konstrukcji *Stockwerkeigentum*. Współcześnie omawiana koncepcja uznawana jest za przebrzmiałą, chociaż trzeba stwierdzić, że odpowiadają jej podstawowe założenia własności horyzontalnej w tych państwach, w których ustanawianie własności tego rodzaju dopuszczono. Regulacje dotyczące własności horyzontalnej są jednak bardziej złożone i wykraczają poza prosty model odrębnej własności połączonej z serwitutami. W Szwecji możliwości ustanowienia własności tego rodzaju są ograniczone. W szczególności wymagany jest w tym celu odpowiedni stopień niezależności poszczególnych części budynku. Z kolei w Nowej Południowej Walii co do zasady obowiązkowe jest przyjęcie reguł łącznego zarządzania nieruchomościami horyzontalnymi, znajdującymi się w tym samym budynku.

Za odrzuceniem koncepcji podziału nieruchomości budynkowych na zasadzie odrębnej własności połączonej z serwitutami przemawiają jednak przede wszystkim argumenty historyczne. Istniejące dawniej regulacje tego rodzaju nie znajdowały szerszego zastosowania i były oceniane negatywnie. Zostały zastąpione przez ustawy przewidujące odrębną własność lokalu albo jej funkcjonalny odpowiednik, powiązany z udziałem we własności gruntu i budynku. W niewielkim uproszczeniu można stwierdzić, że własność piętra stanowiła regulację pierwotną, fragmentaryczną i niedoskonałą, którą później zastąpiły regulacje bardziej dojrzałe, rozbudowane i precyzyjne. Podstawę tej oceny stanowi nie tylko zestawienie treści i zakresu przedmiotowego porównywanych przepisów, ale przede wszystkim porównanie praktyki ich

¹⁶¹ Z. Radwański, *Funkcja...*, s. 60–61.

¹⁶² T. Huc, *Commentaire théorique et pratique du Code civil*, t. IV, Paris 1893, s. 437 i n.

stosowania. Odrębna własność lokalu, połączona z udziałem w gruncie stanowi konstrukcję przyjętą w wielu systemach prawnych i znajdującą w nich zastosowanie na szeroką skalę.

Teoria współwłasności zakłada, że przedmiotem współwłasności jest cały budynek wraz z gruntem. Współwłaścicielom przysługuje udział we współwłasności, którego treść obejmuje między innymi prawo wyłącznego korzystania z oznaczonego lokalu. Z normatywnego punktu widzenia w omawianej koncepcji nie występuje zatem odrębne prawo własności lokalu lub innej części budynku. Występuje tylko jedno prawo w postaci udziału, obejmujące szereg uprawnień. Ich treść sprawia jednak, że w praktyce sytuacja uprawnionego z funkcjonalnego punktu widzenia zbliżona jest do statusu właściciela odrębnego lokalu, na przykład w prawie polskim. W szczególności uprawnienie do wyłącznego korzystania z lokalu jest skuteczne *erga omnes* i nie może być zmienione przez współwłaścicieli. Udział może też być przedmiotem czynności prawnych, w szczególności prowadzących do obciążenia prawami rzeczowymi zabezpieczającymi wierzytelność.

Powyższy model regulacji prawa lokalowego przyjmowano w tych państwach, w których próbowano pogodzić wyłączność korzystania z lokalu z teoretycznymi założeniami zasady *superficies solo cedit*. Na założeniach tej teorii oparto przepisy ustawy austriackiej z 1948 r.¹⁶³ oraz szwajcarskiej nowelizacji kodeksu cywilnego z 1963 r.¹⁶⁴

Koncepcja dualistyczna oparta jest na założeniu, że z odrębną własnością lokalu połączony jest udział we współwłasności gruntu i pozostałych części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku. Udział ten nie może być samodzielny przedmiotem czynności prawnych, a współwłasność nie może zostać zniesiona, jeżeli tylko trwa odrębna własność lokali. Powyższa konstrukcja ma zapewniać wyłączność właściciela w zakresie korzystania z lokalu oraz możliwość uczestniczenia w podejmowaniu decyzji dotyczących części nieruchomości służących do wspólnego użytku¹⁶⁵. Jak wspomniano wyżej, model dualistyczny jest współcześnie najbardziej rozpowszechniony¹⁶⁶.

5.3. Wybór odpowiedniego modelu regulacji odrębnej własności części budynku

Jak wynika z powyższego zestawienia, katalog możliwych modeli regulacji własności części budynku jest stosunkowo ograniczony. Po odrzuceniu teorii współwłasności, w której z jurydycznego punktu widzenia odrębna własność nie występuje w ogóle, pozostają tylko dwie możliwości. Pierwszą z nich stanowi całkowity podział budynku na odrębne nieruchomości, bez jakiegokolwiek części wspólnej. Druga polega na ustanowieniu odrębnej własności

¹⁶³ D. Helmers, *Das Wohnungseigentum im Lichte des Sach- und Eigentumsbegriffs*, Göttingen 1956, s. 37 i n.

¹⁶⁴ T. Peter-Ruetschi, *Das schweizerische Stockwerkeigentum*, Zürich 1964, s. 9–11.

¹⁶⁵ J. Bärmann, *Wohnungseigentumsgesetz*, München-Berlin 1958, s. 1–179.

¹⁶⁶ C.G. van der Merwe, *The adaptation....*, s. 303–304.

części budynku, połączonej z istnieniem nieruchomości wspólnej. W obu przypadkach istnieje konieczność uregulowania wymienionych wyżej kwestii faktycznych, związanych z istnieniem wielu nieruchomości w jednym budynku. Treść regulacji obowiązujących w Polsce według modelu dualistycznego – zgodnie z ustawą o własności lokali – jest znana. Należy jednak postawić pytanie, czy istnieje możliwość przyjęcia regulacji według odmiennego modelu, w których budynek byłby całkowicie podzielony na odrębne nieruchomości, a wymienione wyżej kwestie faktyczne zostałyby uregulowane w sposób odpowiadający potrzebom praktyki.

Poszukując odpowiedzi na powyższe pytanie, można odwołać się do poglądów wypowiedzianych w odniesieniu do prawa szwedzkiego. Jest to bowiem system europejskiego prawa kontynentalnego, w którym przyjęto własność horyzontalną, w tym również odrębną własność kilku nieruchomości położonych jedna nad drugą, w tym samym budynku. W doktrynie szwedzkiej wskazuje się, że własność horyzontalna jest odpowiednia w sytuacjach, gdy faktyczne oddziaływanie nieruchomości oddzielonych płaszczyzną poziomą jest zbliżone do oddziaływania sąsiadujących ze sobą tradycyjnych działek gruntu¹⁶⁷. Nawet jednak wówczas ogólne normy prawa sąsiedzkiego (*grannelagsrätt*) mogą okazać się niewystarczające. Konieczne może okazać się ustanowienie służebności lub innych praw określających zasady korzystania z niektórych elementów budynku oraz ustalenie mechanizmów rozstrzygania sporów¹⁶⁸.

Ponieważ oddziaływanie w kierunku pionowym z istoty rzeczy jest bardziej intensywne¹⁶⁹, powyższy test spełniony zostanie jedynie w nielicznych przypadkach. Stąd też na tle prawa szwedzkiego wskazuje się, że ustanowienie odrębnej własności poszczególnych części budynku jest uzasadnione przede wszystkim, jeżeli części te mają służyć różnym celom. Niezależność może przejawiać się przede wszystkim w wyposażeniu we własne instalacje i osobne wyjście na powierzchnię gruntu¹⁷⁰.

W typowym przypadku budynku mieszkalnego wzajemne oddziaływanie poszczególnych pięter zdecydowanie wykracza poza granice wyznaczone w powyższym stanowisku. Własność horyzontalna wydaje się interesującym rozwiązaniem, zasługującym na uwagę, przede wszystkim z perspektywy realizacji inwestycji budowlanych (m.in. kolej podziemna, tunele, wiadukty, zabudowa linii kolejowych). Nie wydaje się natomiast odpowiednią konstrukcją prawną dla znoszenia współwłasności, zwłaszcza w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkalne, gdzie istnieje szczególne ryzyko występowania konfliktów sąsiedzkich.

¹⁶⁷ J. Paulsson, *3D Property...*, s. 5.

¹⁶⁸ H. Sandberg, *Three-dimensional...*, s. 121–122.

¹⁶⁹ H. Sandberg, *Three-dimensional...*, s. 121–122.

¹⁷⁰ J. Paulsson, *3D Property...*, s. 89.

Z powyższych względów najbardziej odpowiednim modelem regulacji odrębnej własności części budynku wydaje się model dualistyczny, oparty na trzech elementach: odrębnej własności lokalu, udziału w nieruchomości wspólnej, istnieniu wspólnoty właścicieli lokali, prowadzącej zarząd nieruchomością wspólną. Założeniom tym odpowiadają obowiązujące przepisy ustawy o własności lokali.

5.4. Kwestia upoważnienia przez sąd do dokonania prac adaptacyjnych umożliwiających fizyczny podział nieruchomości zabudowanej

Odrębnej wzmianki wymaga zasygnalizowane w doktrynie istotne zagadnienie, związane z rozważaną problematyką. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje przez ustanowienie odrębnej własności lokali, na podstawie art. 11 ust. 2 u.w.l. w celu spełnienia przesłanki samodzielności lokali dopuszczalne jest upoważnienie uczestnika postępowania przez sąd do wykonania robót adaptacyjnych. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników sąd może wydać stosowne nakazy lub zakazy.

Powyższa regulacja dotyczy jednak bezpośrednio wyłącznie ustanawiania odrębnej własności lokali. Brak jest natomiast wyraźnej podstawy ustawowej, która umożliwiałaby upoważnienie przez sąd do wykonania robót adaptacyjnych w celu fizycznego podziału budynku w płaszczyźnie pionowej. Zwrócono na to uwagę w treści powołanych na wstępie „Uwag o stwierdzonych nieprawidłowościach i lukach w prawie”, przedstawionych przez Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego w 2016 r. Wskazano przy tym, że celowe byłoby uzupełnienie art. 211 k.c. o przepisy podobne do przedstawionych wyżej regulacji art. 11 ust. 2 u.w.l.

Od czasu opublikowania powołanych wyżej „Uwag” stan prawny w rozważanym zakresie nie uległ zmianie. Przedstawione wątpliwości rozstrzygnął natomiast Sąd Najwyższy, podejmując uchwałę następującej treści: „Zadośćuczynienie wymaganiom wynikającym z art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [...] może nastąpić przez zobowiązanie współwłaścicieli do wykonania prac adaptacyjnych i nałożenia na nich stosownych zakazów lub nakazów w postanowieniu znoszącym współwłasność nieruchomości”¹⁷¹.

Zarówno treść, jak i uzasadnienie uchwały nie budzą wątpliwości. Mając na uwadze, że przedstawione zagadnienie zostało wyjaśnione w orzecznictwie, nie wydaje się konieczne dokonywanie zmian ustawowych. Nie ma jednak też przeszkód do przyjęcia przepisu o treści odpowiadającej brzmieniu powołanej uchwały.

¹⁷¹ Uchwała SN z dnia 22 czerwca 2017 r., III CZP 23/17, OSNC 2018, nr 3, poz. 29.

6. Wykaz literatury

- Allen M., *Buying off the plan in New South Wales*, Sydney 1999.
- Bärmann J., *Wohnungseigentumsgesetz*, München-Berlin 1958.
- Bärmann J., Pick E., Merle W., *Wohnungseigentumsgesetz, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Kommentar*, München 2003.
- Bielefeld V., *Der Wohnungseigentümer. Ratgeber zum Wohnungseigentum*, Berlin 1995.
- Butt P., *Land Law*, Sydney 1988.
- Cichosz S., O własności lokali, „Notariat-Hipoteka” 1934.
- Eriksson G., *A New Multi-Dimensional Information System Introduced in Sweden*, Stockholm 2005.
- Gieral-Siewielec A., Podział nieruchomości budynkowych i lokalowych, „Rejent” 2000, nr 7-8.
- Haring W., *Das Wohnungseigentum nach spanischem und deutschem Recht – Eine vergleichende Darstellung*, „Europäische Hochschulschriften” 1976, t. 146.
- Helmers D., *Das Wohnungseigentum im Lichte des Sach- und Eigentumsbegriffs*, Göttingen 1956.
- Holzer J., Kramer A., *Grundbuchrecht*, München 2004.
- Huc T., *Commentaire théorique et pratique du Code civil*, t. IV, Paris 1893.
- Huff M.W., *Die Gartennutzung in der Wohnungseigentumsanlage*, w: *Festschrift für Johannes Bärmann und Hermann Weitnauer*, München 1990.
- Jelonek-Jarco B., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. VIB, *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2018.
- Kurman M., W sprawie mieszkań na własność, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925.
- Leyser J., *The Ownership of Flats – a Comparative Study*, „International and Comparative Law Quarterly” 1958, t. 7.
- van der Merwe C.G., *Apartment ownership*, [w:] *International encyclopedia of comparative law*, t. 6, *Property and trust*, red. A.N. Yiannopoulos, Tübingen 1994.
- van der Merwe C.G., *The adaptation of the institution of apartment ownership to civilian property law structures in the mixed jurisdictions of South Africa, Sri Lanka and Louisiana*, „Stellenbosch Law Review” 2008, nr 2.
- Moersch K-F., *Die Eigentumswohnung von A-Z*, Berlin-Bonn-Regensburg 1996.
- Muraszko C., *Prawo własności w spółdzielniach mieszkaniowych i budowlanych*, „Głos Sądownictwa” 1930.
- Paulsson J., *3D Property Rights – An Analysis of Key Factors Based on International Experience*, Stockholm 2007.
- Peter-Ruetschi T., *Das schweizerische Stockwerkeigentum*, Zürich 1964.
- Radwański Z., *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. XI.
- Riesenberger K., *Alles zum Wohnungseigentum von A-Z*, München 1996.
- Sandberg H., *Three-dimensional partition and registration of subsurface space*, „Israel Law Review” 2003, nr 1.
- Stoter J.E., *From 2D Parcels to 3D Registrations. 3D Cadastres: State-of-the-art*, „GIM International” 2002, February.
- Strzelczyk R., *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2019.
- Survey Practice Handbook Victoria. Part 3-Land Surveying Law and Administration*. Surveyors Board of Victoria, Melbourne 1994.
- Tatarkiewicz J., *Mieszkania na własność*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925.

- Trautmann G., *Die Abgeschlossenheit von Wohnungen in Neubauten nach §§ 3 II 1, 7 IV 1 Nr. 2 WEG seit der Privatisierung bauaufsichtlicher Verwaltungsaufgaben*, [w:] *Festschrift für Werner Merle zum 60. Geburtstag*, Berlin-Heidelberg-New York 2000.
- Weitnauer H., *Wohnungseigentumsgesetz. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Kommentar*, München 1995.
- Weitnauer H., *Wohnungseigentumsgesetz. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Kommentar*, München 2005.
- Zweigert K., Kötz H., *An Introduction to Comparative Law*, Oxford 1987.

7. Cytowane orzeczenia

postanowienie SN z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66, OSP 1967, nr 5, poz. 110
uchwała SN z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39
wyrok SN z dnia 5 stycznia 1970 r., I CR 5/71, LEX nr 6643
postanowienie SN z dnia 4 grudnia 1973 r., III CRN 290/73, OSPiKA 1974, nr 12, poz. 259
postanowienie SN z dnia 8 września 1975 r., III CRN 207/75, OSNCP 1976, nr 7-8, poz. 172
postanowienie SN z dnia 30 października 1978 r., III CRN 214/78, LEX nr 8143
postanowienie SN z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, LEX nr 8667
postanowienie SN z dnia 22 stycznia 1988 r., III CRN 455/87, LEX nr 8859
postanowienie SN z dnia 10 marca 1993 r., I CRN 13/93, LEX nr 2711499
postanowienie SN z dnia 16 listopada 1993 r., I CRN 176/93, LEX nr 158139
uchwała SN z dnia 29 grudnia 1995 r., III CZP 181/95, OSNC 1996, nr 4, poz. 50
postanowienie SN z dnia 15 grudnia 1998 r., I CKN 447/98, LEX nr 425069
postanowienie SN z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, LEX nr 530737
uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008,
nr 7-8, poz. 69
postanowienie SN z dnia 12 maja 2016 r., I CSK 426/15, LEX nr 2061178
uchwała SN z dnia 22 czerwca 2017 r., III CZP 23/17, OSNC 2018, nr 3, poz. 29

