

Rozdział 9. Odrębna własność lokali

§ 29. Modele odrębnej własności lokali

- 236 **Odrębna własność lokalu** jest w istocie rzeczą **własnością wydzielonej fizycznie części budynku**. Ustawodawstwo państw europejskich od setek lat boryka się z problemem pogodzenia tej instytucji z fundamentalną zasadą prawa rzeczowego *superficies solo cedit*, przypisującą właścicielowi gruntu wszystko, co jest z nim trwale związane. Trudność polega przede wszystkim na konieczności zapewnienia właścicielowi lokalu **trwałego prawa do gruntu** pod budynkiem oraz **niektórych części budynku** położonych poza lokalem. W przeciwnym razie właściciel lokalu nie będzie mógł wykonywać przysługującego mu prawa własności, gdyż już samo dotarcie do lokalu będzie się wiązać z naruszeniem praw osób trzecich, tj. przejściem przez cudze podwórze i klatkę schodową.
- 237 Sposób rozwiązania przedstawionego tu problemu przez poszczególne ustawodawstwa zależy w dużym stopniu od ich przywiązania do zasady *superficies solo cedit*. **Im większe przywiązanie do tej zasady, tym mniejsze pole dla odrębnej własności lokali.**
- 238 Znakomitym punktem odniesienia przy omawianiu odrębnej własności lokalu są konstrukcje prawne przedstawione w 1968 r. przez Z. Radwańskiego¹. W późniejszych latach analizowali je także i inni autorzy, m.in. Z.K. Nowakowski² oraz E. Gniewek³. Obejmują one **trzy koncepcje** odrębnej własności lokalu, przedstawione poniżej:

¹ Z. Radwański, Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali, SC 1968, t. XI, s. 60–65.

² Zob. Z.K. Nowakowski, [w:] System, t. 2, 1977, s. 450 i nast.

³ Zob. E. Gniewek, Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim, AUWr. Prawo 1986, Nr 145, s. 53–54.

I. Model własności lokalu połączonej z serwitutami

Według tej koncepcji cały budynek dzieli się bez reszty na odrębne **piętra**, których własność, określana niekiedy **własnością horyzontalną**, zostaje **przeniesiona na poszczególne osoby**. W modelu tym **właściciel parteru jest jednocześnie wyłącznym właścicielem gruntu** pod budynkiem, zaś **właściciel najwyższego piętra staje się wyłącznym właścicielem dachu** pokrywającego budynek. Z własnością każdego piętra związany jest **kompleks służebności** umożliwiających korzystanie z innych pięter oraz gruntu i dachu, w zakresie niezbędnym do prawidłowego korzystania z piętra własnego i zgodnie z zasadą *servitutibus civiliter utendum est*¹. 239

Przedstawiona tu konstrukcja oznacza w zasadzie model odrębnej własności „piętra”, a nie „lokalu”. Nasuwa się zatem pytanie, czy termin „własność lokalu połączona z serwitutami” został przez autora użyty prawidłowo. 240

Użycie terminu „lokal” w omawianej tu koncepcji jest – moim zdaniem – dopuszczalne. Uznanie piętra za swoisty lokal jest zgodne z sémantyką języka polskiego. **Lokalami są wydzielone fizycznie części budynków, a zatem mogą być nimi również i piętra**. Za poprawnością tej nazwy przemawia również fakt, że w ramach omawianej tu konstrukcji jest dopuszczalny także podział budynku na **części pięter**, a te bez wątpienia znać można za odrębne lokale. Istotę omawianego podziału stanowi **brak części wspólnych budynku**, tzn. jego parcelacja dokonana **bez reszty**. 241

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że model ten jest w praktyce dość niewygodny i konfliktogenny. Na jego tle pojawiają się trudne do rozwiązania zagadnienia prawne, dotyczące m.in. dopuszczalności dobudowy dodatkowych pięter przez właściciela najwyższej kondygnacji, sposobu korzystania z piwnic i podwórza przez właściciela parteru itp. 242

II. Model dualistyczny (klasyczny)

W tej konstrukcji **właściciele odrębnych lokali stają się jednocześnie współwłaścicielami gruntu oraz wszystkich części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku** – stąd nazwa **koncepcja dualistyczna**. Nierozzerwalne połączenie prawa do lokalu z prawem do nieruchomości wspólnej czyni z każdego z tych praw **res extra commercium**, zapewniając każdoczesnemu właścicielowi lokalu **trwały dostęp** do niego². 243

¹ E. Gniewek wymienia dla przykładu służebność przechodu oraz obowiązek utrzymania urządzeń. Zob. E. Gniewek, Własność osobista, s. 54.

² Chodzi tu o „czysty” model dualistyczny. Pomijam tu rozważania na temat bardziej skomplikowanego stanu prawnego powstającego przy sukcesywnym wyodrębnianiu

244 Koncepcja **dualistyczna**, nazywana niekiedy **klasyczną**, cieszy się w doktrynach państw europejskich **największym uznaniem**. W ramach tej koncepcji konkurują ze sobą **trzy odmienne stanowiska** określające wzajemne relacje powiązanych praw.

Według **pierwszego** z nich **prawo odrębnej własności lokalu ma charakter nadrzędny**, a udział we własności nieruchomości wspólnej stanowi jego **przynależność (*accessio*)** i **dzieli jego los**, zgodnie z zasadą ***accessio cedit principali***. Orędownicy tego poglądu argumentują, że wartość użytkową przedstawia sam lokal, natomiast **udział w nieruchomości wspólnej umożliwia jedynie korzystanie z niego**. Pogląd ten bliski jest zwłaszcza doktrynom dopuszczającym znaczne odstępstwa od zasady ***superficies solo cedit***.

Według **drugiego** stanowiska **prawem głównym jest udział w nieruchomości wspólnej**, zaś **prawo odrębnej własności lokalu ma charakter akcesoryjny (*accessorium*)** i niejako **podąża za prawem głównym**, według zasady ***accessorium sequitur suum principale***. Zwolennicy tego poglądu eksponują **wysoką ekonomiczną wartość gruntu oraz konstrukcyjnych części budynku**. Pogląd ten dominuje w doktrynach mocniej przywiązanych do zasady ***superficies solo cedit***.

245 Istnieje wreszcie stanowisko **trzecie**, zakładające **bezzprzedmiotowość porównywania wartości praw, które samodzielnie istnieć nie mogą**. Zwolennicy tego poglądu przyjmują, że absolutna nierozzerwalność obu praw wyznacza jednolitą sytuację prawną podmiotu stosunku prawnego, a każde z praw determinuje inną stronę tej samej instytucji¹. W doktrynie niemieckiej pojawił się nawet pogląd o możliwości objęcia tą instytucją trzeciej grupy praw, a mianowicie stosunków obligacyjnych powstałych między współwłaścicielami².

246 Należy podkreślić **znaczoną doniosłość prawną** przyjęcia przez określone ustawodawstwo konkretnego poglądu w omawianej tu kwestii. Wybór stanowiska pierwszego oznacza, że odrębna własność lokalu, jako prawo nadrzędne, determinuje w pewnym sensie byt prawny udziału w nieruchomości wspólnej. Przyjęcie stanowiska drugiego prowadzi do wniosku przeciwnego, według którego odrębna własność lokalu niejako „podąża”

lokali, np. przy sukcesywnej sprzedaży lokali przez gminę lub dewelopera.

¹ Tak m.in. *M. Wolff, L. Raiser*, Sachenrech, Tübingen 1957, s. 358 oraz *H. Westermann*, Lehrbuch des Sachenrechts, Karlsruhe 1953, s. 127. Zwolennikiem tego poglądu w doktrynie polskiej był *J. Liberman*. Zob. *J. Liberman*, Własność mieszkania, NP 1961, Nr 4, s. 484–485.

² Zob. *J. Bärmann*, Wohnungseigentumsgesetz, München–Berlin 1958, s. 151.

za udziałem w nieruchomości wspólnej. Zaaprobowanie stanowiska trzeciego wyklucza podobne rozważania.

Zajęcie zdecydowanego stanowiska w kwestii relacji obu praw przybiera na znaczeniu w doktrynach dopuszczających możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach posadowionych na gruntach o słabszym niż własność tytułe prawnym, **np. oddanych w użytkowanie wieczyste**¹. Rodzi się tu m.in. skomplikowany problem losów odrębnej własności lokali po wygaśnięciu prawa do gruntu. 247

III. Model współwłasności szczególnego rodzaju (niewłaściwej własności lokalu)

W modelu tym **budynek i grunt pozostają przedmiotem współwłasności, a udział każdego współwłaściciela ukształtowany zostaje w taki sposób, że łączy się z nim uprawnienie do wyłącznego używania i dysponowania konkretnym lokalem**. Zdaniem **Z. Radwańskiego** uprawnienie to ma charakter rzeczowy, a zatem nie jest to zwykła współwłasność w częściach ułamkowych połączona z obligacyjną umową o sposobie korzystania (*quoad usum*). Autor uważa, że konstrukcja ta lokuje uprawnione podmioty w sytuacji prawnej analogicznej do tworzonej w ramach koncepcji dualistycznej, **z silniejszym jednak podkreśleniem elementu kolektywnego**². 248

Nauka prawa nie wypracowała jednolitej terminologii dla określenia powyższej konstrukcji. Według niektórych autorów należy tu mówić o ograniczonym prawie rzeczowym, według innych o „niewłaściwej własności lokalu”, choć termin ten budzi poważne zastrzeżenia wobec faktu, że konstrukcja ta nie tworzy odrębnej własności lokali³. Najodpowiedniejszy zdaje się być jednak termin użyty przez **Z. Radwańskiego**, który mówi po prostu o **swoiście ukształtowanej współwłasności**⁴. 249

Model ten, stosowany dawniej **w ustawodawstwach germańskich**, przypomina nieco znaną prawu polskiemu konstrukcję umowy o sposobie korzystania (*quoad usum*), której postanowienia zostały wpisane do księgi wieczystej.

¹ O trudnościach interpretacyjnych w tym zakresie zob. *S. Grzybowski*, Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1976, s. 111; *E. Gniewek*, Własność osobista, s. 62–67.

² Tak *Z. Radwański*, Funkcja społeczna, s. 63.

³ Pomysł uznania przedstawionej tu konstrukcji za ograniczone prawo rzeczowe zdecydowanie odrzucił *E. Gniewek*. Zob. *E. Gniewek*, Własność osobista, s. 124.

⁴ Zob. *Z. Radwański*, Funkcja społeczna, s. 62–63.

§ 30. Geneza i ewolucja odrębnej własności lokali

I. Własność lokali w starożytności i wiekach średnich

- 250 Dążenie do posiadania własnego lokum jest pewnie tak stare jak dzieje ludzkości. Instytucja odrębnej własności lokalu była znana już **prawom antycznym Bliskiego Wschodu**, a także kręgu **kultury helleńskiej**¹. Nie znalazło jej jednak prawo rzymskie, sztywno trzymające się zasady *superficies solo cedit*.
- 251 Średniowieczny rozwój okolonnych murami obronnymi miast² przyczynił się do regionalnych ograniczeń zasady *superficies solo cedit* na rzecz **dopuszczalności nabywania przez osoby fizyczne odrębnej własności budowli bądź ich części**. Przedmiotem odrębnej własności stawały się nie tylko odrębne lokale, lecz często niewydzielone fizycznie pomieszczenia, a **nawet pojedyncze izby**. Rygorystyczne przestrzeganie zasady *superficies solo cedit* nie mogło się ostać w ciasnych średniowiecznych miastach. Możliwość nabycia własnego mieszkania lub warsztatu stała się w wiekach średnich koniecznością. **Prawem feudalnym**, tj. prawem ukształtowanym w okresie dominacji stosunków feudalnych, **instytucja odrębnej własności lokalu zawdzięcza początki swego rozkwitu**.
- 252 Z drugiej jednak strony, dochodziło w wiekach średnich do zacierania się wyraźnej cezurę pomiędzy własnością (*proprietas, dominium*), a różnymi formami prawa na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*). Przyczyniało się to do częstego zastępowania odrębnej własności lokali innymi (słabszymi) formami korzystania z rzeczy, a w konsekwencji do późniejszego zaniku tej instytucji³, czego wyrazem było **pominięcie tej instytucji w wielkich kodyfikacjach XVIII i XIX w.**

II. Własność lokali na tle wielkich kodyfikacji XVIII i XIX w.

- 253 Obowiązujący w krajach dziedzicznych monarchii habsburskiej **Kodeks cywilny austriacki**, w pełnym oryginalnym brzmieniu – *Allgemeines Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer de Österreichischen*

¹ Tak tamże, s. 41; Z.K. Nowakowski, [w:] System, t. 2, 1977, s. 435; zob. też R. Bernard, La propriété des étages et des appartements dans les maisons horizontalement divisées, Paris 1928, s. 16–20; R. Taubenschlag, The law of Greco-Roman-Egypt in the light of the papyri, New York 1944, s. 180 i nast.

² Szerzej o rozwoju miast M. Szczaniecki, Powszechna historia państwa i prawa, Warszawa 2002, s. 83, 127–129, 145, 162–163.

³ Zob. K. Koranyi, Powszechna historia prawa, Warszawa 1976, s. 14–15.

Monarchie, czyli Powszechna księga ustaw cywilnych dla wszystkich krajów dziedzicznych niemieckich monarchii austriackiej, nazywany potocznie *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* lub *ABGB*, nie zawierał żadnych przepisów dotyczących własności lokali i regulował w § 521–522 jedynie służebność mieszkania. **Niedopuszczalność dzielenia budynków**, a także „dalszego rozdrabniania” budynków już podzielonych, wynikała w prawie austriackim z rozporządzenia z 8.2.1853 r., a następnie z ustawy z 30.3.1879 r. o dzieleniu budynków na części fizyczne (w istocie rzeczy o zakazie ich dzielenia).

Podobnie uchwalony dla państw niemieckich w 1896 r. **Kodeks cywilny niemiecki**¹, nazywany *Bürgerliches Gesetzbuch* lub *BGB*, nie przewidywał możliwości nabywania odrębnej własności budynków bądź ich części. Znana mu była natomiast konstrukcja **współwłasności szczególnego rodzaju**. Formułował ją § 1010 tego kodeksu, który dopuszczał takie ukształtowanie zarządu i użytkowania nieruchomości, aby każdemu współwłaścicielowi przysługiwało **prawo do samodzielnego korzystania z konkretnej jej części**, np. określonego lokalu. Przepis ten umożliwiał ponadto umowne wyłączenie roszczeń o zniesienie współwłasności nieruchomości, które mogło przybierać charakter czasowy albo wiekiusty. **Wciągnięcie takiej umowy do księgi wieczystej wywoływało skutek rzeczowy, polegający na obciążeniu poszczególnych udziałów w sposób określony w umowie**. Powstawał tym samym **trwały związek pomiędzy konkretnym udziałem a związanym z nim konkretnym lokalem**. Zbycie udziału pociągało za sobą zbycie prawa do wyłącznego korzystania z danego lokalu, a zatem wywierało podobne skutki gospodarcze, jak zbycie odrębnego lokalu. Z tego właśnie powodu opisany tu surogat odrębnej własności lokalu określano niekiedy – niezbyt trafnie – mianem **niewłaściwej własności lokalu** (zob. § 29 pkt III).

Niechęć ustawodawcy niemieckiego do dzielenia budynków była tak duża, iż 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 15.1.1919 r. o prawie zabudowy**. Budził on jednak wiele kontrowersji i głosów krytycznych.

Lukę spowodowaną brakiem instytucji odrębnej własności lokalu wypełniała w prawie niemieckim dopuszczalność ustanowienia na całym budynku lub jego części ograniczonej **służebności osobistej polegającej na prawie zamieszkiwania**. Kwestię tę regulowały przepisy § 1090–1093

¹ Kodeks ten wszedł w życie 1.1.1900 r.

Kodeksu cywilnego niemieckiego. Służebność ta miała, co do zasady, charakter **nieprzenośny**, lecz można ją było odstąpić za zgodą właściciela albo osoby, której służyło prawo zabudowy¹.

257 Instytucja odrębnej własności lokalu obca była także prawu rosyjskiemu. Przepis 1396 **Tomu X Części I Zводу Praw Cesarstwa Rosyjskiego (Swod Zakonow)** zakazywał pod rygorem nieważności „rozdrabniania przez sprzedaż” najrozmaitszych majątności, m.in. zakładów przemysłowych, fabryk i sklepów. Nie formułował on wprawdzie ogólnego zakazu dzielenia budynków, lecz jedynie z tego względu, że będąc aktem o charakterze kazuistycznym, niczego nie formułował w ogólności. Powołany tu przepis 1396 pojmowany był jednak przez doktrynę rosyjską jako **przeszkoda do dokonania podziału budynku w drodze czynności prawnych innych niż eksdewizja**². Skutki tej ostatniej łagodzone w województwach zachodnich (*zapadnych gubernjach*) przez wprowadzenie w 1848 r. zakazu dalszego rozdrabniania udziałów w domach posiadanych podzielnie oraz zakazu sprzedaży tych udziałów osobom innym niż pozostali współwłaściciele³.

258 **Namiastkę instytucji odrębnej własności lokalu** stanowił w wielkich kodyfikacjach XVIII i XIX w. jedynie **art. 664 Kodeksu Napoleona (Code Napoleon)**⁴. Z faktu, że przepis ten regulował wzajemne rozliczenia pomiędzy **właścicielami piętér** wywodzono, że **dopuszczał on możliwość ustanawiania ich odrębnej własności**. Komentowany przepis miał zatem doniosłe znaczenie dla instytucji odrębnej własności lokali na obszarach mocy obowiązywania Kodeksu Napoleona, w tym także na ziemiach polskich.

259 Z przedstawionych tu faktów wynika, że **wielkie kodyfikacje XVIII i XIX w.**, poza rachityczną regulacją zawartą w art. 664 Kodeksu Napoleona, wprowadzoną zresztą *ad hoc* dopiero na ostatnim etapie prac legislacyjnych, **pomięły całkowicie instytucję odrębnej własności lokalu**.

¹ Szerzej na temat prawa mieszkania zob. Z. Lisowski, Kodeks cywilny obowiązujący na ziemiach zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej, Poznań 1933, s. 495–496.

² Eksdewizję określano niekiedy mianem „egzdywizji” lub „rozbiorem”. Zob. A. Zdanowicz, M. Bohusz-Szysko, J. Filipowicz, W. Tomaszewicz, F. Czepieliński, W. Korotyński, B. Trentowski, Słownik języka polskiego, cz. I, Wilno 1861, s. 291. Proces eksdywizorski polegał na wydzieleniu z nieruchomości dłużnika pomiędzy wierzycieli jej części w naturze. Prowadzony był przez sądy eksdywizorskie.

³ Zob. J. Kozłowski, W. Szawłowski, Zwód Praw byłego Cesarstwa Rosyjskiego Tom X, Część I, t. I, Wilno 1930, s. 318.

⁴ Przyjęty ustawą z 30 *ventôse 'a* roku XII (21.3.1804 r.) Kodeks cywilny Francuzów (*Code civil des Français*) otrzymał w 1807 r. nazwę Kodeksu Napoleona (*Code Napoleon*).

Warto w tym miejscu nadmienić, że możliwość zaakceptowania odrębnej własności lokali wykluczała także większość ówczesnych romanistów. Dla przykładu, wybitny niemiecki historyk prawa *F.C. von Savigny* (1779–1861) uznawał tę instytucję za niemożliwą do przyjęcia zarówno z przyczyn prawnych, jak i fizycznych¹. 260

Przedstawiona tu niechęć do odrębnej własności lokali wynikała zarówno z **renesansu prawa rzymskiego**, jak i z pojawiających się coraz częściej możliwości **bezpiecznej rozbudowy miast poza granice fortyfikacji**. Brak gruntów budowlanych przestał być w omawianym okresie palącym problemem. Wokół ściśniętych murami i wałami obronnymi starych miast zaczęły wyrastać przestronne nowe dzielnice. Można w nich było wznosić domy niższe, bez konieczności „walczenia” o każdy skrawek gruntu. 261

Nie bez znaczenia dla „eliminacji” instytucji odrębnej własności lokali w omawianym okresie pozostawał również fakt niedomagań tej instytucji pod rządami praw feudalnych. Jak już zostało powiedziane, prawa te nie wykształciły przejrzystej koncepcji dzielenia budynków. Przeplatała się w nich wielość **niespójnych pomysłów**. Niepowetowaną szkodę dla rozwoju komentowanej instytucji wyrządziło dopuszczenie w wiekach średnich możliwości prawnego wydzielania niewyodrębnionych fizycznie części budynków, takich jak np. **pojedyncze izby**. Do powstania odrębnej własności pomieszczeń dochodziło najczęściej na skutek odziedziczenia budynku lub mieszkania przez wielu spadkobierców. Powstawało na tym tle wiele sporów, w tym także sądowych. Nie trudno zresztą wyobrazić sobie możliwość zaistnienia konfliktu w mieszkaniu, którego każda izba należy do innego właściciela. 262

Z przedstawionych wyżej powodów nowoczesne na owe czasy wielkie kodyfikacje², bazujące na przejrzystych i uporządkowanych instytucjach prawa rzymskiego, odcięły się od średniowiecznej spuścizny prawnej w tym zakresie, powracając do fundamentalnej zasady rzymskiego porządku prawnego *superficies solo cedit*. Miało to ogromny wpływ na rozwój odrębnej własności lokali w tworzącym się prawie polskim, ponieważ kodyfikacje te nadal obowiązywały na ziemiach odrodzonego państwa polskiego po odzyskaniu niepodległości w 1918 r. 263

¹ Zob. Z. Radwański, Funkcja społeczna, s. 43 wraz z powołaną tam literaturą, w szczególności *F.C. Savigny*, Das recht des Besitzes, § 22, Giessen 1837, s. 301–302.

² Za nowoczesną nie można uznać jedynie kodyfikacji rosyjskiej.

III. Renesans odrębnej własności lokali w Europie okresu międzywojennego

- 264 **Chroniczny brak mieszkań** w zniszczonej I wojną światową zubożałej Europie zmusił ustawodawstwa poszczególnych państw do **przywrócenia instytucji odrębnej własności lokalu**. Koncepcja własnego mieszkania zgodna była ze społecznym i gospodarczym duchem czasów. Związana z industrializacją migracja niezamożnej ludności wiejskiej do miast wymuszała rozwój taniego budownictwa **wielomieszkaniowego**. Problem jego finansowania rozwiązywano najczęściej przez udzielanie ludności miejskiej długoterminowych kredytów mieszkaniowych, zabezpieczanych hipotecznie na nabywanych mieszkaniach. Aby jednak było to możliwe, należało uprzednio uregulować prawnie instytucję odrębnej własności lokalu.
- 265 Właśnie w tych okolicznościach pojawiły się w poszczególnych państwach europejskich bardziej lub mniej **kompleksowe regulacje** omawianej tu instytucji. Zaliczyć do nich należy m.in.: ustawę belgijską z 1924 r.¹, rumuńską z 1927 r., grecką z 1929 r., bułgarską z 1933 r., węgierską z 1934 r., włoską z 1934 r.² i francuską z 1938 r.³. Z tego też okresu pochodzi **pierwsza regulacja polska** zawarta w **rozporządzeniu Prezydenta RP z 24.10.1934 r. o własności lokali** (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.).
- 266 Warto zaznaczyć, że w okresie międzywojennym instytucja odrębnej własności lokali święciła swe triumfy w Stanach Zjednoczonych Ameryki, gdzie na odrębne lokale dzielono nie tylko „zwykłe” budynki, lecz nawet „drapacze chmur”.
- 267 Nieprzychylnie omawianej tu instytucji europejskie **ustawodawstwa germańskie usankcjonowały jej prawny byt dopiero po II wojnie światowej**. Na terenie Austrii dokonała tego ustawa z 1948 r., na obszarze ówczesnej Niemieckiej Republiki Federalnej – ustawa z 1951 r., na obszarze

¹ Belgijska ustawa z 8.7.1924 r. zmieniała i uzupełniała przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności. Rozwijala ona w 6 jednostkach redakcyjnych zasady wynikające z art. 664 Kodeksu Napoleona, dookreślając przy tym prawa i obowiązki właścicieli mieszkań, nie krępując ich jednak nadmiernie. *Ratio legis* tej regulacji przedstawił wyczerpująco O. Cambroun, *Traité théorique et pratique de la Copropriété et de la division des maisons par étages ou par appartements*, Bruxelles 1925.

² Postanowienia zawarte w tej ustawie przeniesione zostały następnie do włoskiego Kodeksu cywilnego.

³ Została ona zastąpiona ustawą z 10.7.1965 r. o statusie współwłasności nieruchomości zabudowanych. Zob. A. Machowska, K. Wojtyczek (red.), *Prawo francuskie*, t. 1, Kraków 2004, s. 152–153.

Niderlandów – ustawa z 1952 r.¹, zaś w Szwajcarii – ustawa z 1963 r., nowelizująca szwajcarski Kodeks cywilny².

IV. Własność lokali na ziemiach odrodzonego państwa polskiego

Zarówno w okresie zaborów, jak i w pierwszych latach po odzyskaniu niepodległości obowiązywała na ziemiach polskich **mozaika ustawodawstw obcych**. Zasady dzielenia budynków i przenoszenia ich własności różniły się w zależności od miejsca ich położenia. **Dopuszczalność oraz formę czynności prawnych przenoszących własność części budynku przed 1934 r. należy oceniać przez pryzmat systemu prawnego obowiązującego na obszarze, na którym budynek się znajdował.** 268

1. Ziemie byłego zaboru austriackiego

Kodeks cywilny austriacki wchodził w życie na ziemiach polskich etapami. Obejmował on trzy części, tj. prawo osobowe, prawo rzeczowe oraz przepisy wspólne obu tym prawom. Kodeks ten nie zawierał **żadnej regulacji dotyczącej ustanawiania odrębnej własności lokali.** 269

Część Kodeksu cywilnego austriackiego została uchylona na ziemiach polskich dopiero w 1933 r. przez rozporządzenie Prezydenta RP z 27.10.1933 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks zobowiązań (Dz.U. Nr 82, poz. 599 ze zm.). Wiele regulacji obowiązywało jednak jeszcze po II wojnie światowej. Uchylił je dopiero art. IV § 1 pkt 1 dekretu z 11.10.1946 r. – Przepisy wprowadzające Prawo rzeczowe i Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 321 ze zm.). 270

Brak regulacji kodeksowej, połączony z zakazem wyodrębniania lokali, zawartym w ustawie z 30.3.1879 r. o dzieleniu budynków na części fizyczne, **uniemożliwiały nabywanie własności lokali na tym obszarze**. Ograniczenia te nie znajdowały zastosowania jedynie do lokali uprzednio wydzielonych. **Lokale wyodrębnione wcześniej zachowywały swój prawny byt i mogły zostać wpisane do ksiąg publicznych.** Mogły one również być przedmiotem obrotu, lecz bez możliwości dalszego rozdrabniania. 271

Miarą niechęci ustawodawcy austriackiego do koncepcji dzielenia budynków był przepis § 3 ustawy z 30.3.1879 r. o dzieleniu budynków 272

¹ Podobnie jak we Włoszech, przepisy tej ustawy przeniesione zostały następnie do holenderskiego Kodeksu cywilnego.

² Zob. Z. Radwański, Funkcja społeczna, s. 45 wraz z powołaną tam literaturą.

na części fizyczne, według którego **skupienie w jednej osobie własności wydzielonych już części budynku powodowało *ex lege* ich scalenie**. Połączonych podmiotowo części nie wolno było powtórnie rozłączyć. Podlegały one łącznie zarówno obrotowi, jak i egzekucji.

2. Ziemie byłego zaboru pruskiego

- 273 Na ziemiach byłego zaboru pruskiego obowiązywał **Kodeks cywilny niemiecki**, najsilniej trzymający się zasady *superficies solo cedit*. **Podział budynków na tym obszarze był wykluczony**, a występująca na nim sporadycznie odrębna własność lokali wynikała z zaszłości feudalnych. Na obszarze tym nie można było ustanawiać odrębnej własności lokali, **można było natomiast nabywać własność lokali już istniejących**. Wynikało to zarówno z treści samego kodeksu, jak również z § 1 rozporządzenia z 15.1.1919 r. o prawie zabudowy.

3. Kresy Wschodnie

- 274 Na Kresach Wschodnich, tzn. ziemiach znajdujących się uprzednio w granicach Cesarstwa Rosyjskiego, obowiązywał w zakresie prawa prywatnego **Tom X Część I Zводу Praw Cesarstwa Rosyjskiego**, który uchylony został częściowo w 1933 r. Przepisami wprowadzającymi Kodeks zobowiązań¹. Większość zawartych w nim regulacji utrzymała się jednak w Polsce przez cały okres dwudziestolecia międzywojennego, mimo że w samej Rosji zaprzestano ich stosowania po Rewolucji Październikowej. Przepisy Tomu X Część I Zводу Praw zostały na ziemiach polskich uchylone ostatecznie dopiero po II wojnie światowej, przede wszystkim mocą art. VI PWPPrRzecz.
- 275 Przenoszenie własności części budynków w praktyce zdarzało się na tym obszarze **sporadycznie**, ponieważ podział budynków na części był w prawie rosyjskim, co do zasady, **niedopuszczalny**. Wyjątek stanowiła eksdewizja, o której była już wcześniej mowa.
- 276 Od 1928 r. obowiązywała na Ziemiach Wschodnich zmodyfikowana wersja Prawa z 31.8.1919 r. o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach (tekst jedn. Dz.U. z 1928 r. Nr 53, poz. 510), przez co regulacje dotyczące przenoszenia własności nieruchomości

¹ Przepisy szczególne dla obszaru mocy obowiązującej Tomu X Części I Zводу Praw zawarte zostały w rozdziale V Przepisów wprowadzających Kodeks zobowiązań.

upodobniły się znacznie do opisanych poniżej rozwiązań obowiązujących na ziemiach byłego Królestwa Polskiego.

4. Ziemie byłego Królestwa Kongresowego

Na obszarze byłego Królestwa Kongresowego, nazywanego niekiedy „Kongresówką”, funkcjonowało prawo francusko-polskie, ujęte w wielokrotnie nowelizowanym **Kodeksie cywilnym Francuzów** (*Code civil des Français*), obowiązującym na ziemiach polskich pod nadaną mu w 1807 r. z inicjatywy samego Cesarza nazwą – **Kodeks Napoleona** (*Code Napoleon*). Nazwa ta utrzymała się w Polsce, choć we Francji zmieniano ją kilkakrotnie, aby ostatecznie powrócić do nazwy pierwotnej – Kodeks cywilny (*Code civil*), pod którą obowiązuje do dnia dzisiejszego. 277

Dla instytucji odrębnej własności lokalu na omawianym tu obszarze najdonioślejsze znaczenie miał **art. 664 Kodeksu Napoleona**, dotyczący odrębnej własności piętér. Był to w zasadzie jedyny przepis obowiązujący na ziemiach polskich do 1934 r., **dopuszczający możliwość dzielenia budynków na części**¹. Na jego podstawie dokonywano w odrodzonej Rzeczypospolitej **w latach 20. XX w. pierwszych wydzieleniach lokali**. Komentowany przepis stanowił więc **załączek** instytucji odrębnej własności lokalu w Rzeczypospolitej Polskiej. Uchylił go dopiero art. 23 rozporządzenia Prezydenta RP z 24.10.1934 r. o własności lokali. 278

V. Instytucjonalizacja odrębnej własności lokalu w 1934 r.

Pierwszej instytucjonalizacji odrębnej własności lokalu dokonano w prawie polskim rozporządzeniem Prezydenta RP z 24.10.1934 r. o własności lokali. Było ono aktem rangi **ustawowej**, ponieważ wydane zostało na mocy ustawy z 15.3.1934 r. o upoważnieniu Prezydenta RP do wydawania rozporządzeń z mocą ustawy (Dz.U. Nr 28, poz. 221)². Projekt rozporządzenia przygotowało Ministerstwo Sprawiedliwości, a jego wykonanie powierzono Ministrowi Sprawiedliwości oraz Ministrowi Spraw Wewnętrznych. Rozporządzenie podpisał Prezydent RP *I. Mościcki*. Wezło ono w życie z dniem ogłoszenia, tj. **28.10.1934 r.**, uchylając art. 664 Kodeksu Napoleona oraz austriacką ustawę z 30.3.1879 r. o dzieleniu 279

¹ Zob. *S. Plaza*, Historia prawa w Polsce na tle porównawczym, cz. 3, Kraków 2001, s. 133–134.

² Delegacja dla Sejmu do uchwalenia ustawy upoważniającej Prezydenta RP do wydawania rozporządzeń z mocą ustawy wyżywała z ust. 6 Konstytucji RP z 17.3.1921 r., który to przepis został wprowadzony nowelą z 2.8.1926 r. (Dz.U. Nr 44, poz. 267).

budynków na części fizyczne¹. **Od tej też daty znana jest prawnie kompleksowa regulacja dotycząca instytucji odrębnej własności lokalu.**

- 280** Rozporządzenie o własności lokali **nie wprowadziło definicji lokalu**. Stanowiło ono jedynie, że mieszczące się w jednym budynku oddzielne lokale, piętra i części pięter, uznane przez właściwą władzę budowlaną² za **samodzielne pomieszczenia, mogły stanowić przedmiot odrębnej własności** (art. 1 ust. 1). Wykładnia językowa³ tego przepisu prowadzi do wniosku, że w przedwojennym prawie polskim, wbrew literalnemu brzmieniu tytułu rozporządzenia, przedmiotem odrębnej własności mogły być samodzielne **pomieszczenia**. „Lokale”, „piętra” i „części pięter” stanowiły podzbiory zbioru „pomieszczenia”. Użycie przez ustawodawcę w tytule aktu terminu „lokal” uznać należy za niespójność językową. Przy konsekwentnym zastosowaniu w tytule aktu terminologii użytej w jego treści, prawidłowy byłby tytuł „rozporządzenie o własności pomieszczeń”.
- 281** W prawie przedwojennym, odmiennie niż obecnie, warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu było jego **całkowite usytuowanie w jednym budynku**. Przepisy nie dopuszczały możliwości uznania za część składową lokalu pomieszczenia położonego poza tym budynkiem⁴, np. wolno stojącej komórki.
- 282** Rozporządzenie o własności lokali nie wprowadziło żadnych ograniczeń dotyczących ich przeznaczenia. Możliwe było zatem wydzielanie lokali zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych.
- 283** Części nieruchomości i urządzenia służące do użytku **wszystkich właścicieli** poszczególnych lokali lub **pewnych grup tych właścicieli** stanowiły

¹ Artykuł 23 rozporządzenia o własności lokali błędnie powołał uchylaną ustawę austriacką, jako ustawę z 1872 r., podczas gdy faktycznie była to ustawa z 1879 r. Zob. *J. Korzonek*, Ustawa hipoteczna, Kraków 1932, s. 48 oraz *W. Dbałowski, J. Przeworski*, Kodeks cywilny zawierający obowiązującą w okręgach sądów apelacyjnych w Krakowie i Lwowie oraz sądu okręgowego w Cieszynie ustawę cywilną, ustawy i rozporządzenia dodatkowe, z uwzględnieniem ustawodawstwa polskiego, oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego, Warszawa 1927, s. 54.

² Właściwość miejscowa i rzeczowa władz budowlanych wynikała z rozporządzenia Prezydenta RP z 16.2.1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz.U. Nr 23, poz. 202 ze zm.). Było ono wielokrotnie nowelizowane i zostało ostatecznie uchylone dopiero na mocy art. 96 ustawy z 31.1.1961 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 7, poz. 46 ze zm.).

³ Odnosnie do wykładni językowej przepisów prawa zob. *A. Brzozowski, W.J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian*, Prawo cywilne, s. 70–71.

⁴ Obecnie taką możliwość daje art. 2 ust. 4 WłLokU, dopuszczający uznanie za części składowe lokalu pomieszczeń usytuowanych poza budynkiem, pod warunkiem jednak, że znajdują się one w granicach nieruchomości gruntowej.

własność wspólną (art. 1 ust. 2 tego rozporządzenia). **Każdoczesny nabywca lokalu nabywał związany z lokalem udział w tej własności.** Udział bez lokalu oraz lokal bez udziału stanowiły *res extra commercium*. Współwłasnością objęte zostały wymienione *exempli modo*: grunt, fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne, mury oddzielające poszczególne wyłączone ze wspólnej własności lokale, dachy, strychy, piwnice, klatki schodowe i wiele innych.

Rozporządzenie nie wprowadziło **żadnego algorytmu ustalania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.** Przedwojenny ustawodawca, odmiennie niż ustawodawca obecny, zostawił stronom w tym względzie całkowitą swobodę. 284

Czynność prawna ustanowienia odrębnej własności lokali wymagała **ad solemnitatem formy aktu notarialnego.** Rygor nieważności wynikał wprost z art. 2 ust. 1 rozporządzenia o własności lokali, a ponadto z ogólnej zasady dotyczącej przenoszenia własności nieruchomości wyrażonej w art. 82 § 1 **Prawa o notariacie z 1933 r.** 285

Analiza literalnego brzmienia przepisów rozporządzenia, mówiących o jednym akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokali, mogłaby prowadzić do wniosku, że przedwojenne prawo nie dopuszczało możliwości wyodrębnienia pojedynczego lokalu. Byłby to jednak wniosek błędny. Wprawdzie jednoczesne ustanowienie odrębnej własności wszystkich lokali stanowiło idealny wzorzec, niemniej był to wzorzec trudny do realizacji. Praktyka poszła zatem w kierunku sukcesywnego wyodrębniania lokali. Żaden przepis nie ograniczał takiej możliwości. 286

Prawu przedwojennemu nie był znany tryb ustanowienia odrębnej własności lokali w drodze jednostronnej czynności prawnej dokonanej przez właściciela nieruchomości. Ustawodawca nie dopuszczał takiej możliwości. Właściciel budynku nie mógł zatem ustanowić odrębnej własności lokali na swoją rzecz, a następnie dokonywać ich sukcesywnej sprzedaży. Możliwość taką wprowadził do prawa polskiego dopiero art. 7 ust. 1 WłLokU. 287

Prawo odrębnej własności lokalu podlegało **obligatoryjnemu ujawnieniu w księgach hipotecznych.** Stanowił tak § 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.10.1934 r. o sposobie ujawniania w księgach hipotecznych prawa odrębnej własności lokali i innych praw rzeczowych na tych lokalach (Dz.U. Nr 94, poz. 853)¹. Określiło ono zasady prowadzenia ksiąg dla lokali, tzw. ksiąg lokalowych, na terenie całego kraju, 288

¹ Rozporządzenie wydane zostało na mocy art. 22 ust. 2 rozporządzenia o własności lokali i weszło w życie 28.10.1934 r.

z zachowaniem terminologicznej spuścizny porozbiorowej. Na jego podstawie **zakładano**:

- 1) **księgi hipoteczne** – dla obszaru mocy obowiązującego Kodeksu Napoleona i Tomu X Części I Zводу Praw;
- 2) **wykazy hipoteczne** – dla obszaru mocy obowiązującego Kodeksu cywilnego austriackiego;
- 3) **wykazy ksiąg gruntowych**, nazywane **księgami wieczystymi** – dla obszaru mocy obowiązującego Kodeksu cywilnego niemieckiego.

289 Pozostawienie w akcie prawa polskiego obcej nomenklatury oraz przyjęcie zróżnicowanego obszarowo sposobu prowadzenia ksiąg lokalowych miało na celu zapewnienie spójności tych ksiąg z prowadzonymi na tych obszarach księgami budynkowymi. Polskie księgi lokalowe niejako „wtopiły się” w obce systemy ksiąg hipotecznych (gruntowych).

290 Przyjęty przez ustawodawcę dla ksiąg lokalowych termin **księgi hipoteczne** nie był w pełni poprawny. Historycznie rzecz ujmując, księgami hipotecznymi nazywano w zasadzie te księgi, które – jak to miało miejsce w kodeksowej hipotece francuskiej – odzwierciedlały jedynie stan obciążeń hipotecznych (*registre de la conservation des hypotheques*). Omawiane tu księgi lokalowe miały jednak **szersze przeznaczenie**. Rejestrowano w nich, oprócz obciążeń hipotecznych, również inne obciążenia oraz stan własności lokalu. Księgami o tak szerokim przeznaczeniu były zazwyczaj księgi gruntowe (niem. *Grundbücher*, franc. *livres fonciers*)¹. Przyjęcie przez ustawodawcę nazwy „księgi gruntowe” nie wchodziło jednak w rachubę, jako budzące reminiscencje niemieckie. Ponadto termin ten nie przystawał etymologicznie do określenia nim ksiąg lokalowych.

291 Wydaje się, że z przytoczonych wyżej powodów najwłaściwszą nazwą dla przedwojennych ksiąg lokalowych byłby rodzimy termin „księgi wieczyste”, wprowadzony do prawa polskiego ustawą z 1818 r. – Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach. Nadanie księgom lokalowym tej nazwy podkreśliłoby szeroki zakres pełnionych przez nie funkcji. Ustawodawca przedwojenny nie zdecydował się jednak na ten termin. Za nazwą „księgi hipoteczne” przemawiało wieleletnie przyzwyczajenie ludności polskiej, zwłaszcza na ziemiach byłego Królestwa Kongresowego.

¹ Zob. J. Glass, [w:] J. Glass, A. Kraus, F. Zoll, Instytucja ksiąg gruntowych na ziemiach polskich – zarys prawa hipotecznego w byłym Królestwie Polskim, Warszawa–Kraków 1922, s. 14 i nast.