

Zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, w której ustanowiono odrębną własność lokali

Zasada wynikająca wprost z treści art. 3 ust. 1 zdanie drugie ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. Nr 2021, poz. 1048; dalej WłLokU) stanowi, że dopóki trwa odrębna własność lokali, nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości. W jaki zatem sposób poradzić sobie w sytuacji, gdy odrębna własność lokali została ustanowiona w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, gdy na etapie przyjęcia do użytkownika okazało się, że podział działki nie jest możliwy wobec braku zgodności podziału z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego? Czy prawo dopuszcza w tym przypadku jakieś wyjątki? Czy taką „przymusową współwłasność” budynku, np. dwulokalowego w domu jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej można znieść w postępowaniu sądowym, skoro ustanowiona została odrębna własność lokali? Co się wówczas dzieje z hipotekami ustanowionymi na poszczególnych wyodrębnionych lokalach mieszkalnych? Niniejszym artykułem spróbujemy odpowiedzieć na powyższe pytania.

Zasada wynikająca z ustawy

Wyobraźmy sobie budynek mieszkalny wielorodzinny, z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi, z których każdy posiada założoną odrębną księgę wieczystą, oprócz tzw. „księgi budynkowej”. Jest oczywiste, że każdy z właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych posiada udział we współwłasności wspólnych części budynku oraz gruntu pod budynkiem. Czy zniesienie współwłasności takiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego jest możliwe? Odpowiedź jest prosta. Oczywiście, że nie i to nie tylko dlatego, że tak stanowi prawo, ale choćby dlatego, że w istocie rzeczy nie ma jak znieść współwłasności tych części budynku, które służą do wspólnego użytku właścicieli poszczególnych lokali, czy też części wspólnych gruntu pod budynkiem. Wynika to zresztą także z przepisów. Zwróćmy uwagę, na art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze

WłLokU, który stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Co więcej, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 WłLokU), a udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 3 zdanie pierwsze WłLokU). Dlatego, na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości

wspólnej przypadającej na ten lokal (art. 3 ust. 4 WłLokU). Nic zatem dziwnego, że zasadą prawną wynikającą z ustawy, jest brak możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości, tak długo jak trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 zdanie drugie WłLokU).

Jak każda jednak zasada, także i ta doznaje pewnych wyjątków. Doświadczenie uczy, że prawo prawem, ale bywają takie sytuacje i stany faktyczne, gdzie nie zawsze ogólnie sformułowany zakaz ustawy może być stosowany wprost. W takich przypadkach z pomocą przychodzi na szczęście orzecznictwo. Dla przykładu można wskazać postanowienie Sądu Najwyższego z 8.11.2024 r. (II CSKP 759/22), z którego wynika, że co prawda zniesienie współwłasności nieruchomości w czasie trwania odrębnej własności lokali jest co do zasady niedopuszczalne (art. 3 ust. 1 zdanie drugie WłLokU), jednak – zdaniem SN – zakaz ten nie dotyczy