

Bartłomiej Krupowicz¹

**Glosa do uchwały Sądu Najwyższego
z dnia 13 marca 2020 r., III CZP 65/19
(lokal a użytkowanie wieczyste)**

Teza: Zniszczenie budynku nie powoduje wygaśnięcia udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu, który znajdował się w tym budynku

Streszczenie:

Z prawem własności lokalu związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej. Sąd Najwyższy w głosowanej uchwale uznał, że wygaśnięcie odrębnej własności lokalu nie powoduje wygaśnięcia udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Stanowisko to zasługuje na aprobatę, lecz glosa ma krytyczny charakter co do uzasadnienia. Trafny wniosek Sąd Najwyższy wyprowadził bowiem z nieprawidłowych przesłanek.

Słowa kluczowe: własność lokali, użytkowanie wieczyste, prawo rzeczowe, nieruchomości wspólna, akcesoryjność

**Comment on the Judgement of the Polish Supreme Court of 13th March
2020, III CZP 65/19 (ownership of premises and perpetual usufruct)**

Thesis: Destruction of a building does not cause an expiry of a share in perpetual usufruct. The share is a right connected with the ownership of premises, which was placed in the building

Ownership of premises is connected with a share in perpetual usufruct of common real estate. Polish Supreme Court stated in commented judgement, that expiry of separate

¹ Autor jest studentem prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, bartłomiej.krupowicz@student.uj.edu.pl, ORCID 0000-0001-5946-9979.

ownership of premises does not lead to expiry of share in the perpetual usufruct of real estate. That point of view deserves to be praised but the comment is critical about the justification of the judgement. Accurate conclusion comes from improper presumptions.

Key words: ownership of premises, perpetual usufruct, property law, common real estate, accessoriness

1. Ogólny zarys problemu relacji własności lokalu do prawa użytkowania wieczystego

Prawo użytkowania wieczystego powstało jako prawo mające umożliwić osobom fizycznym i prawnym korzystanie z nieruchomości państwowych w czasach, w których ze względów przede wszystkim ideologicznych niepożądane było zbywanie własności państwowej. Za znamienny bowiem fakt należy uznać wprowadzenie użytkowania wieczystego do prawa polskiego w roku 1961 r. przez Ustawę o gospodarce terenami w miastach i osiedlach² (uchyloną w roku 1985). Podstawowym celem ustanawiania użytkowania wieczystego były względy budownictwa mieszkaniowego³. Uchwalony następnie Kodeks cywilny⁴ przejął częściowo regulację dotyczącą użytkowania wieczystego⁵ (w szczególności wprowadził interesujący nas z punktu widzenia glosowanej uchwały art. 235 k.c.). Dualizm w regulacji użytkowania wieczystego, polegający na jego częściowym unormowaniu w ustawie o charakterze w większości publicznoprawnym (aktualnie w Ustawie o gospodarce nieruchomościami⁶) należy tłumaczyć istotną z punktu widzenia podmiotów publicznoprawnych rolą tego prawa rzeczowego. Prowadzi ono bowiem do utraty przez te podmioty (Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego i ich związki – art. 232 k.c.) władztwa nad nieruchomościami, co uzasadnia wzmożoną, administracyjnoprawną kontrolę wykonywania swoich uprawnień przez użytkownika wieczystego (przykładowo w zakresie ustalania opłat rocznych). Z. Truskiewicz, autor fundamentalnej monografii poświęconej prawu użytkowania wieczystego, w podobny sposób tłumaczy ów dualizm, wskazując na istotny element administracyjnoprawny w treści ustawy o gospodarce nieruchomościami: „ustawy te [Ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz Ustawa o gospodarce nieruchomościami – B.K.] wraz z innymi przepisami szczególnymi (np. ustawą o lasach) nie tylko określały i określają kompetencje organów i tryb oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, ale także decydowały i decydują o zakresie wykorzystywania tej instytucji w obrocie gruntami”⁷. Równocześnie funkcjonowała regulacja własności lokali – najpierw na podstawie Rozporządzenia Prezydenta RP z 1934 r. o własności

² Ustawa z 14.7.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. 1961, nr 32, poz. 159 ze zm.).

³ Z. Truskiewicz [w:] *System Prawa Prywatnego t. 4*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 9.

⁴ Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 1964, nr 16, poz. 93 ze zm.), dalej: k.c.

⁵ Z. Truskiewicz [w:] *System...*, s. 8–9.

⁶ Ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 781 ze zm.), dalej: u.g.n.

⁷ Z. Truskiewicz, *Źródła przepisów dotyczących instytucji użytkowania wieczystego* [w:] *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006.

lokali⁸, następnie w ramach art. 133–139 k.c. i art. 237 Prawa spółdzielczego⁹, a wreszcie według regulacji Ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali¹⁰. W oparciu o te regulacje prawne powstał budzący nadal w orzecznictwie i literaturze kontrowersje problem stosunku prawa odrębnej własności lokalu (art. 46 § 1 *in fine* k.c. w zw. z art. 7 u.w.l.) do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, stanowiący odrębny przedmiot własności użytkownika wieczystego (art. 235 § 1 k.c.), a w którym to budynku ustanowiono wspomnianą własność lokalu. Problemy te dotyczą m.in. relacji wygaśnięcia użytkowania wieczystego do ewentualnego wygaśnięcia własności lokalu¹¹ oraz wpływu unicestwienia lokalu na związany z własnością tego lokalu udział w prawie użytkowania wieczystego. Wypada bowiem już na wstępie przypomnieć, że z prawem własności lokalu łączy się udział w zdefiniowanej w art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomości wspólnej (wówczas współwłasność nieruchomości wspólnej określa się mianem przymusowej), a w przypadku, gdy lokal znajduje się w budynku położonym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste – to prawo jest właśnie przedmiotem wspólności i należy do niego stosować odpowiednio przepisy o współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 3 u.w.l.). Niniejsza glosa poświęcona jest uchwale, w której Sąd Najwyższy stanął przed rozstrzygnięciem drugiego z wymienionych zagadnień, tj. zniszczeniu lokalu ulokowanego w budynku znajdującym się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Należy jednakowoż zauważyć, że problem relacji użytkowania wieczystego do własności lokalu staje się, podobnie jak samo użytkowanie wieczyste, kwestią coraz bardziej historyczną. Ostatnie zmiany normatywne wskazują wyraźnie, że ustawodawca dąży do przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Z tego względu problem, którego dotyczy glosowana uchwała Sądu Najwyższego, będzie dotyczyć już tylko głównie gruntów będących w użytkowaniu wieczystym ustanowionym na cele niemieszkalne. Wobec bowiem brzmienia art. 1 ust. 6 zd. 2 Ustawy z 20.7.2018 r.¹² o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów: „Prawa związane z użytkowaniem wieczystym stają się prawami związanymi z własnością nieruchomości”. Wobec tej regulacji grunty będące w użytkowaniu wieczystym ustanowionym na cele mieszkalne z dniem 1 stycznia 2019 r. (dzień wejścia w życie wskazanej ustawy) stały się przedmiotem „klasycznej” współwłasności przymusowej ze względu na przekształcenie użytkowania wieczystego we własność. Jednocześnie ze względu na wprowadzenie nowego przepisu do ustawy o gospodarce

⁸ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz.U. 1934, nr 94, poz. 848 ze zm.), dalej: Rozporządzenie.

⁹ Ustawa z 16.9.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982, nr 30, poz. 210 ze zm.).

¹⁰ Dz.U. 1994, nr 85, poz. 388 ze zm., dalej: u.w.l.; zob. też J. Pisuliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 722–723.

¹¹ Co wyjaśniono w uchwale SN (7) z 25.8.2017 r. III CZP 11/17, OSP 2018/6/58 – choć nie bez wątpliwości. Sąd Najwyższy dokonał w tym orzeczeniu ważenia interesów właściciela lokalu oraz właściciela nieruchomości gruntowej, zauważając, że za oboma interesami przemawiają pewne racje.

¹² Dz.U. 2018, poz. 1716. Por. też postanowienie SN z 18.2.2005 r. V CK 409/04, Legalis nr 92071.

nieruchomościami (art. 13 ust. 1b u.g.n.) użytkowanie wieczyste na cele mieszkalne nie będzie już co do zasady w przyszłości ustanawiane.

2. Zarys stanu faktycznego

W przedmiotowej sprawie sąd rejonowy nakazał zamknięcie księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu oraz wykreślenie z księgi wieczystej nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym, na której znajdował się budynek, w którym znajdował się wspomniany lokal, udziału w częściach wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego związanych z własnością lokalu. Oznaczało to uwzględnienie powództwa gminy Z. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jak ustalił sąd: w oparciu o umowy z 2000 i 2002 r. gmina Z. ustanowiła własność lokalu na rzecz A. i J.B., po których spadek w roku 2015 nabył wnuk J.J. W roku 2018 doszło z kolei do pożaru na nieruchomości, wskutek czego cały budynek uległ zniszczeniu. Dotyczy to nie tylko lokalu nabytego przez J.J., ale i dwóch pozostałych lokali – niewyodrębnionych. Rozpoznając apelację J.J., sąd okręgowy w P. przedstawił zagadnienie prawne następującej treści: „Czy zniszczenie całego budynku mieszkalnego wielolokalowego, w którym ustanowiono odrębną własność jednego z samodzielnych lokali mieszkalnych, powoduje z mocy prawa wygaśnięcie użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością tego lokalu, powstałego na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste we wskazanym zakresie w związku z ustanowieniem odrębnej własności tego lokalu?”

3. Analiza prawna

Sąd Najwyższy na tak postawione pytanie udzielił odpowiedzi przeczącej. Jak się jednak wydaje, konstatacja ta została wyprowadzona w oparciu o inne judykaty SN, które bynajmniej się do problematycznego zagadnienia nie odnosiły, a sam sposób uzasadnienia jest dość niezrozumiały. O ile bowiem samą tezę uchwały należy uznać za słuszną, o tyle sposób, w jaki Sąd Najwyższy doszedł do tego rozstrzygnięcia, budzi wątpliwości. Zastrzeżenia co do uzasadnienia, mimo aprobaty samej tezy, zgłosił też inny glosator – T. Justyński¹³. Uznał on jednak, że pogląd o istnieniu prawa do gruntu w sytuacji braku odrębnej własności lokalu może być uzasadniony tylko funkcjonalnie, z czym autor niniejszego tekstu się nie zgadza (i to nie tylko z tego względu, że wykładnię funkcjonalną należy traktować jako uzupełniającą wobec językowej, a nie jako główną metodę interpretacji tekstu prawnego). T. Justyński uznaje także brak wygaśnięcia odrębnej własności zburzonego lokalu w sytuacji, gdy jego właściciel ma dalszą wolę jego odbudowy. Pogląd ten nie jest jednak, moim zdaniem, do pogodzenia z generalnymi zasadami prawa rzeczowego, o czym szczegółowo będzie mowa poniżej. Wreszcie, co też najistotniejsze z punktu widzenia tezy głosowanej uchwały, T. Justyński zupełnie pominął w swojej pracy art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l., zaś SN odniósł się do tego przepisu

¹³ T. Justyński, *Odrębna własność zburzonego lokalu. Glosa do uchwały SN z dnia 13 marca 2020 r.*, III CZP 65/19, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2020/10/80.

jedynie szczerkowo, bez głębszej argumentacji. Regulacja ta ma jednak kluczowe znaczenie dla analizowanego problemu.

3.1. Własność lokalu prawem głównym

Rozważania rozpocząć wypada od podzielenia przyjętych przez Sąd Najwyższy założeń. Przede wszystkim skład orzekający przyjął, w oparciu o wyrażony w powołanej już powyżej uchwale SN (7) III CZP 11/17¹⁴ pogląd, iż prawo własności lokalu ustanowionego w budynku posadowionym na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym jest prawem głównym względem użytkowania wieczystego. Ten pogląd wypada uznać za trafny. Punktem wyjścia będzie brzmienie art. 235 § 2 k.c., zgodnie z którym własność budynków i innych urządzeń wzniesionych na oddanym w użytkowanie wieczyste gruncie jest prawem związanym z samym użytkowaniem wieczystym. Uregulowanie to już w dawniejszym orzecznictwie¹⁵ stanowiło podstawę do tezy, że użytkowanie wieczyste to prawo główne, a własność budynków jest z nim związana. Naturalną konsekwencją tego wniosku jest stwierdzenie, że rozporządzanie samą własnością budynków i innych urządzeń nie jest dopuszczalne w oderwaniu od rozporządzania samym użytkowaniem wieczystym. Stanowisko to w zasadzie jest jednolite zarówno w doktrynie¹⁶, jak i orzecznictwie¹⁷. Nie należy jednak utożsamiać własności lokalu z odrębną własnością budynku. Sytuacja prawna własności lokalu jest bowiem odmienna, a wynika to z art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 3 u.w.l.

Mianowicie art. 3 ust. 1 u.w.l. wprost stanowi, że to udział w nieruchomości wspólnej stanowi prawo związane z własnością lokalu, a nie na odwrót. Już więc literalne brzmienie powołanego przepisu powinno nakierowywać na podstawowe znaczenie własności lokalu oraz akcesoryjny charakter udziału w nieruchomości wspólnej. Można porównać brzmienie art. 3 ust. 1 u.w.l z art. 235 § 2 k.c. Ich stylistyka jest bowiem podobna. Kodeks cywilny w wymienionym przepisie stanowi, że: „przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie **jest prawem związanym** [podkr. – B.K.] z użytkowaniem wieczystem”. Podobnie art. 3 ust. 1 przewiduje, że: „w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej **jako prawo związane** [podkr. – B.K.] z własnością lokali”. Skoro więc na tle regulacji Kodeksu cywilnego podanej formule przypisuje się bez wątpienia główny charakter użytkowaniu wieczystemu, to też na bazie ustawy o własności lokali za prawo główne wypada uznać własność lokalu¹⁸. Wskazać także należy

¹⁴ Głównym zagadnieniem uchwały był wpływ ustania użytkowania wieczystego na własność lokalu, ale wspomniany pogląd pojawił się także w jej uzasadnieniu.

¹⁵ Uchwała SN z 19.1.1971 r., III CZP 86/70, LEX nr 1227; uchwała SN z 8.7.1966 r., III CZP 43/66, LEX nr 429; z nowszego orzecznictwa np. uzasadnienie wyroku NSA 30.8.2011 r., I OSK 1441/10, LEX nr 1094530.

¹⁶ K. Bagan-Kurluta [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2019, s. 574; K. Górka [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Legalis 2019, komentarz do art. 235 k.c., teza 9; K. Pietrzykowski [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449*¹⁰, red. K. Pietrzykowski, Legalis 2020, komentarz do art. 235 k.c., teza 4.

¹⁷ Uchwała SN z 21.5.2005 r., III CZP 9/05, LEX nr 148136.

¹⁸ Podobnie zob. uzasadnienie wyroku SA w Warszawie z 15.3.2013 r., VI ACa 1159/12, LEX nr 1324809.

przemawiający za powyższą interpretacją argument natury funkcjonalnej. Traktowanie prawa własności lokalu jako głównego w stosunku do udziału we własności budynku odpowiada bowiem istocie nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. Nieruchomość ta, o czym będzie jeszcze mowa poniżej, stanowi prawo pomocnicze do własności lokalu w tym sensie, że umożliwia w ogóle korzystanie z własności lokalu¹⁹ oraz decydowanie o losie nieruchomości wspólnej (poprzez udział we wspólnocie mieszkaniowej). Sąd Najwyższy powyższy wniosek wyprowadza jednak z nietrafnych przesłanek. Jak stanowi bowiem fragment uzasadnienia: „O nadrzędności prawa odrębnej własności lokalu przesądza art. 3 ust. 3 u.w.l., z którego wynika, że to powierzchnia wyodrębnionego lokalu decyduje o wysokości udziału jego właściciela w nieruchomości wspólnej (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 268/10, nie publ. i z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 241/10, nie publ.)”. Skład orzekający co prawda korzysta tu z innego orzeczenia, ale jego brzmienie uznaje za słuszne. Sam sposób ustalania udziału w nieruchomości wspólnej niekoniecznie przesądza o nadrzędności własności lokalu nad prawem do nieruchomości wspólnej. Może to być bowiem wyłącznie techniczny sposób przeprowadzania tejże operacji. Przepis art. 3 ust. 3 u.w.l. nie przesądza bynajmniej o charakterze własności lokalu jako prawie głównym. Można nawet zauważyć, że ten sam art. 3 ust. 3 u.w.l w zdaniu drugim określa sposób ustalania udziału w nieruchomości wspólnej przysługujący dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości, uwzględniając lokale niewyodrębnione. Również i w tym wypadku bierze się pod uwagę powierzchnię użytkową lokali z pomieszczeniami przynależnymi – ale lokale te nie stanowią odrębnej własności. Na gruncie przyjętego przez Sąd Najwyższy założenia nie można byłoby więc w tym wypadku powiedzieć, które prawo ma charakter główny. Celny zatem wniosek należy wprowadzać z innych przesłanek. Jak zaznaczono powyżej, autor sądzi, że można go oprzeć już na językowej wykładni art. 3 ust. 1 u.w.l. i porównać z podobnym brzmieniem art. 235 § 2 k.c., a także funkcjonalnym uzasadnieniem istnienia prawa do nieruchomości wspólnej, jako prawa niezbędnego do korzystania z własności lokalu, o czym wzmiankowano wyżej i do czego jeszcze autor powróci.

Udział w nieruchomości wspólnej należy uważać za część składową własności lokalu, stosownie do art. 50 k.c.²⁰, co w pełni potwierdzałoby nadrzędny charakter własności lokalu w stosunku do udziału w nieruchomości wspólnej.

Wypada podzielić stanowisko SN prezentowane w glosowanej uchwale, zgodnie z którym ustawa o własności lokali stanowi *lex specialis* wobec Kodeksu cywilnego. Reguluje ona bowiem problematykę własności rzeczy, którą Kodeks tylko potencjalnie traktuje jako odrębny przedmiot własności, wskazując, że to odrębna ustawa reguluje sposób powstania własności lokalu (art. 46 §1 k.c.). To kolejny argument, który – zgodnie z regułą *lex specialis derogat legi generali* – przemawia zdaniem autora

¹⁹ Uprawnia właściciela lokalu np. do regularnego przejścia przez budynek w celu wejścia i wyjścia z lokalu bez narażenia się na roszczenie negatoryjne pozostałych właścicieli lokali.

²⁰ H. Izdebski [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. H. Izdebski, LEX/el. 2018, komentarz do art. 3 Ustawy o własności lokali, teza 2; R. Świrgoń-Skok [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2019, s. 152.

za nieutożsamianiem bytu prawnego budynku znajdującego się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste z bytem prawnym wyodrębnionych w takowym budynku lokali. Unormowanie w Kodeksie cywilnym dotyczy bowiem w pełni nieruchomości gruntowych, czyli podstawowego typu nieruchomości. Zastosowanie do nich znajduje większość przepisów Kodeksu poświęconych własności, tj. art. 140–231 k.c.²¹ Własność budynków również opisana jest, przynajmniej zrębowo, w art. 235, 272, 279 k.c. Natomiast problematyka własności lokali, poza art. 46 § 1 k.c., w całości uregulowana jest w ustawie o własności lokali. Przepisy szczególne ustawy o własności lokali, które samodzielnie określają istotę prawa odrębnej własności lokalu, powinny mieć pierwszeństwo przez odpowiednimi regulacjami Kodeksu cywilnego – w tym przed interesującym nas art. 235 § 2 k.c. Z tego też względu o charakterze prawa własności lokalu i jego relacji do udziału w nieruchomości wspólnej nie można orzekać wyłącznie na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

3.2. Relacja własności lokalu do udziału we współużytkowaniu wieczystym

Do tego momentu stanowisko Sądu Najwyższego należy generalnie uznać za uzasadnione w oparciu o przedstawione wyżej uwagi. Dalej jednak skład orzekający stwierdza, że z „głównego” charakteru prawa własności lokalu należy wnioskować o jego oderwaniu się od prawa do gruntu. Zdaniem autora taka generalizacja jest zbyt daleko idąca i przeczy językowej wykładni art. 3 ust. 1 u.w.l. Mimo bowiem okoliczności, że własność lokalu jest prawem głównym wobec związanego z nim udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, prawa te pozostają ze sobą w ścisłej korelacji. Wskazuje na to już art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l., który w sposób ogólny zakazuje zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali (stąd przecież ten typ współwłasności jest określany jako przymusowa)²². Ponadto należy zastanowić się nad jurydycznym sensem tak rozumianego „oderwania” własności lokalu od prawa do gruntu (tj. własności gruntu lub – na podstawie art. 4 ust. 3 u.w.l. – użytkowania wieczystego). Mając na uwadze cel powołania przez ustawodawcę instytucji nieruchomości wspólnej, można zaproponować, by mówić o „względnym związaniu” własności lokali z udziałem w nieruchomości wspólnej. Pełne „oderwanie”, jak chce tego Sąd Najwyższy, przeczyłoby celowi istnienia nieruchomości wspólnej. Z kolei pełna akcesoryjność pomiędzy własnością lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej prowadziłyby do koniecznego wniosku o wygaśnięcie udziału w nieruchomości wspólnej wraz z wygaśnięciem własności lokalu (co odpowiadałoby traktowaniu udziału w nieruchomości

²¹ Z pewnymi wyjątkami, jak np. art. 180, 181, 182, 189, 192, 193 k.c.

²² Jakkolwiek zdaniem SN, wyrażonym w uchwale z 14.7.2006 r., III CZP 53/06, OSNC 2007/4/58: „Przepis art. 3 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) nie wyłącza dopuszczalności zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali”. Słusznie zauważa B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis 2020, komentarz do art. 3 Ustawy o własności lokali, teza 103 – że nie każde wygaśnięcie odrębnej własności lokalu uzasadnia podział nieruchomości wspólnej, podając przykład połączenia dwóch wyodrębnionych lokali w nową nieruchomość lokalową.

wspólnej jako części składowej prawa własności lokalu na mocy art. 50 k.c.). Koncepcja „względnego związania” wydaje się odpowiadać istocie art. 3 ust. 1 u.w.l. Akcentuje bowiem służebny charakter nieruchomości wspólnej względem własności lokalu – a jednocześnie pozwala na istnienie udziału w nieruchomości wspólnej po wygaśnięciu odrębnej własności lokalu.

Wprost Sąd Najwyższy tego „oderwania” nie określa; można jednak odnieść wrażenie z całokształtu uzasadnienia uchwały, że ma ono prowadzić do możliwości istnienia prawa do lokalu w odosobnieniu od prawa do nieruchomości wspólnej. W tym momencie wypadałoby zarzucić sądowi, że konsekwentne rozdzielenie własności lokalu z prawem do nieruchomości wspólnej jest sprzeczne z ideą istnienia prawa do nieruchomości wspólnej. Instytucja ta nie jest, z funkcjonalnego punktu widzenia, przeznaczona do samodzielnego egzystowania w obrocie cywilnoprawnym. Ma ona bowiem zapewnić właścicielowi lokalu prawo do korzystania w niezbędnym zakresie z gruntu i budynku celem prawidłowego używania lokalu, którego jest właścicielem²³. Stąd też z własnością lokalu wiąże się udział także w częściach wspólnych budynku, który, zgodnie z art. 235 § 1 k.c., jest odrębnym przedmiotem własności. Byt nieruchomości wspólnej, w odróżnieniu od „zwykłej” współwłasności nieruchomości, jest funkcjonalnie tylko uzasadniony możliwością korzystania z lokalu (w braku instytucji nieruchomości wspólnej właściciel lokalu narażałby się na żądanie zaniechania korzystania z nieruchomości, na której lokal byłby posadowiony, na podstawie art. 222 § 2 k.c.²⁴). Być może Sąd Najwyższy, formułując określenie „oderwania” omawianych praw, miał już na myśli tezę uchwały, ale nie wyeksponował tego jednoznacznie.

Należy też mieć na uwadze generalny mankament współwłasności, którym jest konfliktogenność tej sytuacji prawnej. Poszczególni współwłaściciele mogą mieć bowiem często przeciwne interesy co do zarządu i sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości. Mogłoby się zatem pozornie wydawać, że w razie wątpliwości co do istnienia udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości wspólnej argumentacja funkcjonalna prowadzi do konkluzji, że udział ten wygasa, ponieważ pozwala to uniknąć owej konfliktogennej sytuacji. Wobec braku wyraźnej normy prawnej byłoby to jednak pozaustawowe wywłaszczenie (szerzej mowa o tym niżej).

To pozwala po raz kolejny przypomnieć, że tezę o możliwości istnienia prawa do nieruchomości wspólnej, mimo braku własności, lokalu trzeba wyprowadzać z innych założeń. Przede wszystkim art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l. dostarcza podstawowego argumentu za możliwością istnienia prawa do gruntu (udziału w użytkowaniu wieczystym) bez samej własności lokalu. Przepis bowiem stanowi, że: „Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali”. *A contrario* możliwe jest żądanie zniesienia współwłasności wspólnej nieruchomości w sytuacji wygaśnięcia odrębnej własności lokalu. Tym samym należy przyjąć, że możliwe jest istnienie współwłasności (współużytkowania wieczystego – art. 4 ust. 3 u.w.l.) nieruchomości wspólnej nawet po wygaśnięciu odrębnej własności lokalu. W przeciwnym

²³ B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 3 Ustawy o własności lokali, teza 5.

²⁴ Podobnie, co do funkcjonalnego związku użytkowania wieczystego z odrębną własnością lokalu, T. Justyński, *Odrębna...*, *passim*.

wypadku przepis ten byłby bezprzedmiotowy. Pozwala to na zwrócenie uwagi na inną nieścisłość, która się pojawia w uzasadnieniu uchwały. Sąd Najwyższy bowiem twierdzi, że z chwilą wygaśnięcia odrębnej własności lokalu prawa wchodzące w skład nieruchomości wspólnej odzyskują swoją samodzielność; odpada też szczególny cel, dla którego istniała nieruchomość wspólna. Pogląd ten stanowiłby uzasadnienie przeciwnej hipotezy do tej, której broni Sąd Najwyższy. Akcentuje on akcesoryjność prawa do gruntu (stanowiącego, zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l., element nieruchomości wspólnej) i jego funkcjonalny związek z własnością lokalu, wobec której prawo do gruntu jest prawem ewidentnie służebnym. Można nawet zaryzykować stwierdzenie, że jest on wewnętrznie sprzeczny, gdyż skład orzekający z jednej strony mówi o samodzielności praw wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, a z drugiej strony kładzie nacisk na ich ścisły związek z własnością lokalu. Przy takim założeniu trudno stwierdzić, czy wygaśnięcie własności lokalu powinno skutkować „odzysaniem” praw tworzących nieruchomość wspólną, czy też ich wygaśnięciem. Wydaje się, że Sąd Najwyższy powinien raczej w oparciu o ten pogląd przyjąć, że wygaśnięcie własności lokalu skutkuje wygaśnięciem udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, bowiem odpada cel funkcjonowania użytkowania wieczystego jako prawa do nieruchomości wspólnej (oczywiście przy założeniu, że użytkowanie wieczyste zostało ustanowione na cele mieszkalne²⁵, czyli właściwie w celu wyodrębnienia w budynku odrębnej własności lokali). Wówczas użytkowanie wieczyste przysługiwałoby w pełni użytkownikowi wieczystemu, który był właścicielem zniszczonego budynku. Sąd wyraża jednak ten pogląd dla obrony stanowiska o istnieniu odrębności w funkcjonowaniu prawa do gruntu w ramach nieruchomości wspólnej. Teza ta jest wprawdzie uzasadniona, ale – jak wskazano wyżej – powinna być wyprowadzana w oparciu o inne, wyżej wymienione przesłanki.

Należy w tym miejscu także wskazać, że takie stanowisko Sądu Najwyższego może prowadzić do ryzykownej konstatacji, że należy traktować własność lokalu jako *sui generis* obciążenie dla użytkowania wieczystego (na wzór obciążenia w rozumieniu art. 241 k.c.). Nie jest to z pewnością stanowisko trafne. Przede wszystkim trudno traktować własność jako obciążenie innej własności (a na gruncie art. 4 ust. 3 u.w.l. prawa użytkowania wieczystego²⁶), której odpadnięcie miałyby odpowiadać cesze „elastyczności” własności²⁷, a więc powrotowi własności do pierwotnego kształtu, tj. w przypadku użytkowania wieczystego do bezudziałowego użytkowania wieczystego (przysługującego wyłącznie pierwotnemu użytkownikowi wieczystemu) w miejsce współużytkowania wieczystego jako prawa do nieruchomości wspólnej. To prawa rzeczowe inne niż własność (ograniczone prawa rzeczowe i właśnie użytkowanie wieczyste) stanowią modelowe obciążenie własności. Konsekwencją przyjęcia stanowiska Sądu Najwyższego byłby więc wniosek, że własność lokalu obciąża użytkowanie wieczyste – wtedy konsekwentnie należałoby przyjmować, że wygaśnięcie użytkowania wieczystego spowoduje wygaśnięcie własności lokalu jako obciążenia tegoż prawa (art. 241 k.c.). Byłoby

²⁵ Cel ten podlega zresztą ujawnieniu w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej – art. 30 u.g.n.

²⁶ Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że jest ono treściowo bardzo zbliżone do własności; por. art. 233 i art. 140 k.c.

²⁷ E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 346.

to z kolei przeciwne zarówno konstytucyjnej ochronie własności²⁸, a także przeczyło przyjęciu przez sam SN w głosowanej uchwale, w oparciu o inne orzeczenia²⁹, że własność lokalu jest i prawem głównym, i prawem bezterminowym³⁰.

Rozwijając wyżej zarysowaną wątpliwość, należy wskazać nie tylko niejasności samego uzasadnienia uchwały, ale też wcale nieoczywisty tekst przepisów ustawy o własności lokali. Wobec przyjęcia przez Sąd Najwyższy, że prawo własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do użytkowania wieczystego, co – jak wskazano wyżej, jest uprawnionym poglądem, należałoby konsekwentnie wnioskować, że prawo akcesoryjne nie może istnieć samodzielnie bez prawa głównego. Tym samym wygaśnięcie własności lokalu powinno skutkować wygaśnięciem związanego z nią udziału w użytkowaniu wieczystym. Na problem ten zresztą słusznie zwraca uwagę T. Justyński. Poglądu tego SN także nie rozwija, co należy uznać za mankament uzasadnienia. O dopuszczalności istnienia prawa do gruntu (w tym wypadku użytkowania wieczystego) bez samej własności lokalu można wnioskować (sensownie) w oparciu o przytoczony art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l. Wobec tego dochodzi do pozornej sprzeczności. Z jednej strony bowiem powołany przepis przemawia za możliwością istnienia prawa do gruntu w oderwaniu od własności lokalu, a z drugiej strony zasadnie można twierdzić, że brak własności lokalu powinien skutkować brakiem udziału w prawie do gruntu (tu w użytkowaniu wieczystym), przede wszystkim ze względu na jego szczególny, pomocniczy charakter w stosunku do własności lokalu jako prawa nadrzędnego. Mając na uwadze dyrektywę wykładni językowej – zakaz wykładni *per non est* – nie można oprzeć się wyłącznie na brzmieniu art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l., który to przepis mógłby sugerować niemożliwość istnienia współwłasności (współużytkowania wieczystego) bez odrębnej własności lokalu związanej z takowym udziałem. Zdanie drugie powołanego przepisu wskazuje jednoznacznie, że dopuszczalna jest egzystencja wspólności prawa do gruntu po wygaśnięciu własności lokali. Skoro wspólność ta może być zniesiona po wygaśnięciu własności odrębnych lokali, to wspólność ta musi trwać po ustaniu własności lokali – w przeciwnym razie podział wspólnego prawa byłby przecież bezprzedmiotowy. Wykładnia językowa wraz z argumentacją *a contrario* pozwala więc rozstrzygnąć ten dylemat na korzyść możliwości istnienia prawa do gruntu w sytuacji, gdy odrębna własność lokali już wygasła. Uzupełniająco można przytoczyć systemowy argument, odwołujący się do potrzeby zachowania zgodności pomiędzy art. 3 ust. 1 u.w.l. a art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji RP, o którym była już mowa. Do rezultatu tego słusznie dochodzi Sąd Najwyższy, lecz, jak wielokrotnie zarzucano, niezrozumiałą metodą. Powyższe rozważania sąd bowiem zamyka w jednym zdaniu: „Znajduje to potwierdzenie w art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l., zgodnie z którym nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali”. Myśl tę zdecydowanie należało rozwinąć. Samo poprzestanie na stwierdzeniu, że prawo

²⁸ Art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji RP; wówczas ustawowe ograniczenie własności powinno być w ustawie wyraźnie sprecyzowane, co wynika z art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP – a nie jest, ponieważ cały czas znajdujemy się w sferze wykładni a nie literalnego brzmienia przepisów.

²⁹ Uchwała SN (7) z 25.8.2017 r. III CZP 11/17, OSP 2018/6/58.

³⁰ Por. E. Gniewek [w:] *System...*, s. 346–347.

własności lokalu „odrywa się” od prawa do gruntu nie stanowi jeszcze wyjaśnienia problemu, a tak naprawdę dość skomplikowaną materię tylko zaciemnia.

Sąd Najwyższy, jak się wydaje, kierował się też w znacznym stopniu wykładnią celowościową. Ta argumentacja rzeczywiście zasługuje na aprobatę. Wobec bowiem teleologicznego założenia, że ustawodawca, wiążąc udział w prawie do gruntu z własnością lokalu, chciał nie tylko umożliwić właścicielowi lokalu realne korzystanie z przedmiotu swojej własności, ale też dokonać na jego rzecz swoistego przysporzenia prawnego (udział we współużytkowaniu wieczystym), którego jednym z elementów jest możliwość korzystania z nieruchomości wspólnej oraz decydowania o jej losach, należałoby utrzymać udział w nieruchomości wspólnej także w razie wygaśnięcia własności lokalu. W ocenie autora kierunek dokonanej przez Sąd Najwyższy wykładni celowościowej jest, co do zasady, słuszny. Odpowiada bowiem potrzebie prokonstytucyjnej wykładni przepisów ustawowych, czego podstawą jest art. 8 ust. 2 Konstytucji RP, stanowiący zasadę bezpośredniego stosowania Konstytucji – w tym, jak przyjmuje doktryna, zasadę prokonstytucyjnej wykładni ustawy³¹. Mając na uwadze treść powoływanego już art. 21 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 Konstytucji RP, Sąd Najwyższy trafnie odczytał intencję ustawodawcy konstytucyjnego, który próbuje zapewnić prawu własności możliwie szeroką ochronę. Wobec tego zasadnie można przyjmować, co uczynił też (choć raczej pośrednio) Sąd Najwyższy, że w spornej kwestii wpływu wygaśnięcia odrębnej własności lokalu na udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości wspólnej należy kierować się dyrektywą ochrony interesów właściciela lokalu. Nie da się też ukryć, że Sąd Najwyższy chciał zapewnić swojego rodzaju „rekompensatę” właścicielowi lokalu, który własność lokalu utracił wskutek pożaru. Można było to jednak uzasadnić w odmienny sposób, który, jak przedstawiono wyżej, wynikałby z przywoływanych przepisów. Wtedy wnioskowanie to z pewnością nie budziłoby wątpliwości.

Warto w tym miejscu uzupełnić powyższe rozważania o perspektywę historyczną. Wspomniane już Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 24.10.1934 r. o własności lokali zawierało bowiem art. 16 ust. 1 podobnie brzmiącą regulację, co aktualnie obowiązujący art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l. Przepis ów stanowił, że: „Nie jest dopuszczalne zniesienie współwłasności nieruchomości, z której wyłączono odrębną własność lokali, dopóki ta odrębna własność istnieje”. Wynika z tego, że polskiemu prawodawcy już w okresie dwudziestolecia międzywojennego nie była obcą możliwość istnienia prawa do nieruchomości wspólnej w sytuacji, gdy wygasła odrębna własność lokalu. W przeciwnym razie przepis ten, podobnie jak art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l., byłby bezprzedmiotowy. Przyjęcie tego punktu widzenia ustawodawcy tym bardziej potwierdza zaproponowaną powyżej ścieżkę interpretacyjną.

3.3. Wygaśnięcie odrębnej własności lokalu

Wypada zgodzić się z poglądami orzecznictwa i doktryny, że wygaśnięcie odrębnej własności lokalu jest generalnie możliwe, a jego zniszczenie (w badanej przez Sąd

³¹ M. Florczak-Wątor [w:] *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, red. P. Tuleja, LEX/el. 2021, komentarz do art. 8 Konstytucji, teza 5. Tak też w uzasadnieniu wyroku TK z 28.11.2001 r., K 36/01, OTK 2001/8/255.

Najwyższy sprawie poprzez spłonienie całego budynku) prowadzi do wygaśnięcia odrębnej własności lokalu³². Na skutek wyodrębnienia (w drodze umowy, jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości czy orzeczenia sądu – wraz z konstytutywnym wpisem odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej³³) lokal staje się odrębną nieruchomością (art. 46 § 1 k.c.).

Jednocześnie tylko rzecz w rozumieniu art. 45 k.c. może być przedmiotem własności określonej w art. 140 k.c.³⁴ Tym samym los prawa własności zostaje nierozzerwalnie złączony z rzeczą, do której prawo to się odnosi. Nie może istnieć własność rzeczy nieistniejącej. W przypadku własności lokalu (co łatwo zauważyć w treści art. 46 § 1 k.c.) prawo to jest wyjątkiem od przewidzianej w art. 48 k.c. zasady *superficies solo cedit*. Niewyodrębniony lokal (mówiąc językiem ustawy – część budynku) jest więc częścią składową nieruchomości gruntowej. Lokal taki pozostaje oczywiście nadal rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c.³⁵, ale w sensie jurystycznym jest wyłącznie częścią składową nieruchomości gruntowej. Nie może więc, co oczywiste, stanowić odrębnego przedmiotu własności (art. 47 § 1 k.c.).

Zniszczenie wyodrębnionego lokalu spowoduje jednak, że prawo jego własności wygaśnie i to niezależnie od istniejącego nadal wpisu w księdze wieczystej. Obrazowo można powiedzieć, że kończy swój byt zarówno lokal w znaczeniu fizycznym, jak i prawnym. Podobną argumentację przytacza Sąd Najwyższy w uzasadnieniu głosowanej uchwały. Z tego względu nie można podzielić zdania T. Justyńskiego, który uważa, że zniszczenie lokalu niekoniecznie musi prowadzić do wygaśnięcia jego własności. Glosator uzależnia bowiem istnienie odrębnej własności zniszczonego lokalu od woli jego odbudowy przez właściciela. W ocenie autora niniejszej glosy należy przyjąć, że zniszczenie przedmiotu materialnego, niezależnie od woli osoby uprawnionej do dysponowania nim, prowadzi do wygaśnięcia prawa własności. Oczywiście mowa o zniszczeniu całkowitym (tak jak w stanie faktycznym, który oceniał Sąd Najwyższy: zupełne zniszczenie i rozbiórka budynku). Częściowe tylko, odwracalne uszkodzenie lokalu nie stanowiłoby bowiem o unicestwieniu przedmiotu własności. Sama wola odbudowy lokalu prowadzić może tylko do ustanowienia w przyszłości odrębnego przedmiotu własności – który przecież choćby ze względów architektonicznych może nie odpowiadać zniszczonemu poprzednikowi. Dotyczy to także oczywiście innych rzeczy, które mogą być przedmiotem własności.

W dziedzinie prawa rzeczowego uzależnienie istnienia prawa własności w wypadku unicestwienia rzeczy (tak jak w głosowanej uchwale – zniszczenie budynku i lokali) od tak nieuchwytnego czynnika, jak wola właściciela rzeczy, wymagałoby istnienia

³² Np. uchwała SN z 16.5.2019 r., III CZP 1/19, LEX nr 2656254; J. Pisuliński [w:] *System...*, s. 795.

³³ Zob. art. 7 ust. 1 i 2 u.w.l.

³⁴ M. Habdas [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, s. 28. Stąd skądinąd trafny jest postulat, by o „własności” przedsięwzięcia mówić jedynie z zastrzeżeniem potocznego charakteru określenia „własność”, wynikającego z niedostatków terminologicznych – zob. E. Gniewek [w:] *System...*, s. 361–362.

³⁵ Tak trafnie: S. Rudnicki, R. Trzaskowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część ogólna*, red. J. Gudowski, LEX/el. 2014, komentarz do art. 45 k.c., teza 1.

specjalnej normy prawnej. Łatwo bowiem zauważyć, że w takiej sytuacji dochodzi do przełamania prawo – manifestującej funkcji posiadania³⁶, tj. działającego wobec osób trzecich domniemania, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym (art. 341 k.c.) i władanie to stanowi sposób wykonywania prawa (w tym wypadku własności). Zniszczenie budynku prowadzi do unicestwienia przedmiotu posiadania (lokalu) – dezaktualizuje się też wówczas wspomniana wyżej funkcja posiadania.

Wynikający z założeń T. Justyńskiego wniosek prowadzi do tego, że wobec podmiotów zewnętrznych wobec właściciela prawo własności mimo tego istnieje, choć okoliczność ta nie jest dla nich rozpoznawalna (wówczas nawet treść księgi wieczystej wskazuje na istnienie lokalu, którego fizycznie brak). Także zatem ochrona osób trzecich przemawia za koniecznością istnienia w systemie normy prawnej, która pozwalałaby na związanie istnienia prawa własności wyłącznie ze sferą intelektualną właściciela.

Powoływane wyżej Rozporządzenie z 1934 r. istotnie normę tego rodzaju przewidywało. Zgodnie z jego art. 18 ust. 2: „Jeżeli cały budynek ulegnie zniszczeniu a właściciele nie zgadzają się na jego odbudowanie własność odrębna poszczególnych lokali wygasa (...)”. Prawodawca międzywojenny przewidział zatem możliwość uzależnienia istnienia odrębnej własności lokali, które uległy zniszczeniu, od woli ich odbudowy przez właścicieli. Zasadę tę należy traktować jako wyjątek od bazowej dla prawa rzeczowego reguły, że prawo własności istnieje tylko wtedy, gdy istnieje jego nośnik (rzecz). Współcześnie ustawa o własności lokali podobnej regulacji nie przewiduje, co sugeruje, że ustawodawca powrócił do wspomnianego fundamentu prawa rzeczowego, jakim jest powiązanie prawa własności z bytem rzeczy. To z kolei utwierdza w przekonaniu, że całkowite zniszczenie budynku powinno skutkować wygaśnięciem własności lokalu.

Co znowu niezrozumiałe w argumentacji Sądu Najwyższego, większa część uzasadnienia poświęcona jest udowadnianiu możliwości wygaśnięcia odrębnej własności lokalu. Nie to jednak było przecież przedmiotem pytania sądu okręgowego w trybie art. 390 § 1 k.p.c.³⁷ Możliwość wygaśnięcia własności lokalu, dostatecznie uzasadniona powoływanymi orzeczeniami przez Sąd Najwyższy, nie wpływa bezpośrednio na odpowiedź na postawione przez sąd okręgowy pytanie.

4. Podsumowanie

Jak już podnoszono wielokrotnie – tezę głosowanej uchwały należy uznać za uzasadnioną, lecz argumentacja prowadząca Sąd Najwyższy do takiego a nie innego rozstrzygnięcia budzi wątpliwości. Samo określenie własności lokalu jako prawa głównego i oderwanego od użytkowania wieczystego nie jest dostatecznym argumentem uzasadniającym tezę, gdyż Sąd Najwyższy tego oderwania nie precyzuje.

³⁶ Podział funkcji posiadania jest w doktrynie przeprowadzany rozmaicie przez różnych autorów. Dla przykładu odpowiednikiem wskazanej w tekście funkcji prawo – manifestującej będzie proponowana przez J. Gołaczyńskiego funkcja konstrukcyjno-prawna; J. Gołaczyński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 95.

³⁷ Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 1964, nr 43, poz. 296 ze zm.).

Również wnioski o nadrzędności własności lokalu nad użytkowaniem wieczystym, wywodzony wyłącznie z brzmienia art. 3 ust. 3 u.w.l., nie byłyby uprawnione. Poza wszelką wątpliwością należy także przyjąć możliwość wygaśnięcia odrębnej własności lokalu, mimo że ustawa o własności lokali wprost takiej sytuacji nie reguluje. W tym zakresie można w pełni podzielić powołane poglądy doktryny, jak i orzekającego Sądu Najwyższego.

Teżę uchwały należy uzasadniać przede wszystkim w oparciu o dosłowne brzmienie art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l., gdyż jego istnienie pozwala bowiem na przyjęcie, że udział w nieruchomości wspólnej (w tym w użytkowaniu wieczystym) może istnieć bez prawa do lokalu. Istotną rolę odgrywa także połączona z wykładnią językową argumentacja *a contrario* w stosunku do art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l., tj. w razie wygaśnięcia udziału w prawie do gruntu wraz z własnością lokalu, zbędne byłoby umożliwienie przez racjonalnie działającego ustawodawcę zniesienia współwłasności nieruchomości (jeżeli współwłasność nieruchomości wspólnej nie może być zniesiona tak długo, jak długo trwa odrębna własność lokali, to w przypadku wygaśnięcia tejże odrębnej własności – *a contrario* – zniesienie współwłasności dotychczasowej nieruchomości wspólnej jest możliwe).

Pomimo przekształcenia z dniem 1.1.2019 r. użytkowania wieczystego nieruchomości, które zostało ustanowione na cele mieszkaniowe, we własność nieruchomości (o czym była mowa powyżej), można spodziewać się, że będą nadal pojawiać się w praktyce problemy dotyczące relacji użytkowania wieczystego do własności lokalu, wyodrębnionej w budynku posadowionym na gruncie obciążonym tymże użytkowaniem wieczystym. Co prawda orzecznictwo Sądu Najwyższego w zasadzie radzi sobie z tym problemem (widać to w powołanych w przypisach orzeczeniach), ale w celu pełnej jurydyzacji tej kwestii można postulować *de lege ferenda* uregulowanie w ustawie o własności lokali *expressis verbis* skutków wygaśnięcia użytkowania wieczystego dla własności lokalu oraz własności lokalu dla udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości wspólnej. Taka regulacja mogłaby wręcz przybrać postać tezy glosowanej uchwały. Rozwiązanie to byłoby korzystne zarówno dla sądów niższych instancji, jak i obywateli, do których przecież normy te są przede wszystkim adresowane.

Bibliografia

Literatura

- Bagan-Kurluta K. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2019.
- Florczak-Wątor M. [w:] *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, red. P. Tuleja, LEX/el. 2021.
- Gniewek E. [w:] *System Prawa Prywatnego, t. 3*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013.
- Gołaczyński J. [w:] *System Prawa Prywatnego, t. 3*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013.
- Górska K. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Legalis 2019.
- Habdas M. [w:], *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018.
- Izdebski H. [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. H. Izdebski, LEX/el. 2018.

- Jelonek-Jarco B. [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis 2020.
- Justyński T., *Odrębna własność zburzonego lokalu. Glosa do uchwały SN z dnia 13 marca 2020 r., III CZP 65/19*, OSP 2020/10/80.
- Pietrzykowski K. [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, Legalis 2020.
- Pisuliński J. [w:] *System Prawa Prywatnego, t. 3*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013.
- Rudnicki S., Trzaskowski R. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część ogólna*, red. J. Gudowski, LEX/el. 2014.
- Świrgoń-Skok R. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2019.
- Truskiewicz Z. [w:] *System Prawa Prywatnego t. 4*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012.
- Truskiewicz Z., *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006.

Akty prawne

- Ustawa z 14.7.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. 1961, nr 32, poz. 159 ze zm.).
- Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 1964, nr 16, poz. 93 ze zm.).
- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz.U. 1934, nr 94, poz. 848 ze zm.) – nie obowiązuje.
- Ustawa z 16.9.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982, nr 30, poz. 210 ze zm.).
- Ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994, nr 85, poz. 388 ze zm.).
- Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 1964, nr 43, poz. 296 ze zm.).
- Ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 781 ze zm.).
- Ustawa z 20.7.2018 r o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2018, poz. 1716).

Orzecznictwo

- Uchwała SN z 25.8.2017 r., III CZP 11/17, LEX nr 2340562.
- Uchwała SN z 19.1.1971 r., III CZP 86/70, LEX nr 1227.
- Uchwała SN z 8.7.1966 r., III CZP 43/66, LEX nr 429.
- Uchwała SN z 21.5.2005 r., III CZP 9/05, LEX nr 148136.
- Uchwała SN z 16.5.2019 r., III CZP 1/19, LEX nr 2656254.
- Uchwała SN z 14.7.2006 r., III CZP 53/06, OSNC 2007/4/58.
- Postanowienie SN z 18.2.2005 r., V CK 409/04, Legalis nr 92071.
- Wyrok NSA 30.8.2011 r., I OSK 1441/10, LEX nr 1094530.
- Wyrok SA w Warszawie z 15.3.2013 r., VI ACa 1159/12, LEX nr 1324809.
- Wyrok TK z 28.11.2001 r., K 36/01, OTK 2001/8/255.