

Warszawa, 2001-01-15

Opinia prawna
w sprawie skargi konstytucyjnej p.p. S. i M.
Kulczyckich, sygn. akt SK 22/2000

Skarżący wnoszą o stwierdzenie niezgodności z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP art.1 ust. 2, art. 3 ust. 3 - 5, art. 7 ust.1 i 2 i art. 8 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) oraz art. 618 § 1 k.p.c.

Skarżący zarzucają powyższym przepisom dopuszczenie do sytuacji, w której sąd, ustanawiając odrębną własność lokali w nieruchomości wspólnej, może określać udział we współwłasności tej nieruchomości jako konsekwencję zastosowania, przy dokonywaniu przydziału wyodrębnionych lokali poszczególnym współwłaścicielom, kryterium wartościowego a nie powierzchniowego. W efekcie takiego postępowania sądu skarżącym przyznano udział we współwłasności nieruchomości wspólnej niższy niż to miało miejsce przed jej podziałem.

Postanowieniem z dnia 30.10.1997 r. sygn. akt I Ns 899/95 **Sąd Rejonowy** w Lublinie zniósł współwłasność nieruchomości, której

współwłaścicielami byli m.in. S. i M. K. W wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości sąd ustanowił odrębną własność lokali a nieruchomości gruntową, na której stoi kamienica i pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytku, jak - klatki schodowe, strych, pomieszczenie wodomierza przyznał dotychczasowym współwłaścicielom na współwłasność. Tytułem wyrównania udziałów zasądził od małż. K. na rzecz wnioskodawców – J. i M. P. kwotę 262 360 zł (oraz ponadto kwotę 293 995 zł. z tytułu używania lokalu). Rozstrzygając o sposobie zniesienia współwłasności nieruchomości Sąd Rejonowy zastosował kryterium wartościowe uważając, że postulowane przez małż. K. kryterium powierzchniowe nie byłoby właściwe, gdyż w budynku znajdują się lokale o różnym przeznaczeniu i zróżnicowanej wartości. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd wskazał art. 210 i nast. k.c., art. 617 i nast. k.p.c. oraz przepisy ustawy o własności lokali.

Od powyższego postanowienia p.p. Kulczyccy wnieśli **apelację** zarzucając m.in. błędną interpretację art. 3 ust. 3, art. 11 , art. 12 ust. 2 i innych ustawy o własności lokali, art. 210 i nast. k.c. w zw. z art. 617 i nast. k.p.c, oraz art. 5 k.c. Ich zdaniem sąd wadliwie przyjął założenie, iż zniesienie współwłasności nieruchomości stanowi „zwykły sposób zniesienia współwłasności” uregulowany w art. 210 i nast. k.c. oraz art. 617 i nast. k.p.c., jak to ma miejsce przy dziale spadku czy podziale majątku wspólnego.

Sąd Wojewódzki w Lublinie postanowieniem z dnia 9.10 1998 r. sygn. akt. II Ca 324/98 zmienił wprawdzie częściowo zaskarżone postanowienie, jednakże podzielił stanowisko sądu I instancji odnośnie interpretacji przepisów prawnych. W obszernych wywodach (s. 19 i n. uzasadnienia) sąd ten uznał, iż prawidłowe było kierowanie się przy znoszeniu współwłasności kryterium wartościowym a nie powierzchniowym, przyznając rację argumentom podniesionym przez sąd rejonowy. Sąd zauważył, że żaden z przepisów ustawy o własności lokali nie narzuca sądowi rozstrzygającemu o sposobie zniesienia współwłasności kryterium powierzchniowego, a ponadto przyjęcie tego kryterium w sytuacji istnienia lokali o zróżnicowanym przeznaczeniu, położeniu, standardzie, a przez to o różnej wartości, byłoby rażąco niesprawiedliwe i nie doprowadziłoby do zgodnego z prawem, zwłaszcza art.

210, 211 i 212 k.c. w zw. z art. 7 ust. in fine ustawy o własności lokali, zniesienia współwłasności.

Stosowanie kryterium powierzchniowego miałyby natomiast uzasadnienie wówczas, gdy samodzielne, wyodrębnione lokale zbliżone byłyby charakterem, standartem, ceną a jedynie jakieś względy indywidualne, czy upodobania współwłaścicieli wpływać by mogły na subiektywną ich ocenę. Sąd wskazał też inne przykłady, kiedy zastosowanie kryterium powierzchniowego mogłoby być rażąco krzywdzące dla skarżących.

Sąd stwierdził też, że wprowadzenie zniesienia współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali jest szczególną formą tego zniesienia, (gdyż w istocie utrzymuje się współwłasność i to przymusowa, lecz w udziałach wynikających z zastosowania zasad z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali co do nieruchomości gruntowej oraz części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do użytku wyłącznie jednemu ze współwłaścicieli lokalu, a nadto nie dochodzi do fizycznego podziału budynku, lecz jedynie prawnego wyodrębnienia lokali), to ani przepisy ustawy o własności lokali nie wyłączają zastosowania unormowań wynikających z art. 207 k.c. w zw. z art. 618 § 1 k.c., oraz art. 212 § 1 k.c., ani też przepisy k.c. nie zawierają żadnych ograniczeń co do stosowania tych rozwiązań w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności.

Postanowienie Sądu Wojewódzkiego w części oddalającej apelację zaskarżyli M. i S. K. **kasacją**. Podstawa materialnoprawna kasacji została sformułowana w postaci zarzutów naruszenia art. 60 i 212 k.c. oraz art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali - przez ich niezastosowanie.

Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 13.04.2000 r. sygn.akt. III CKN 92/99 oddalił kasację.

Rozważając zasadność zarzutów kasacji naruszenia art. 212 § 1 k.c. i art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd Najwyższy stwierdził, że zgodnie z treścią art. 1 ustawy o własności lokali, ustawa ta określa sposób ustanowienia odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną. Natomiast w zakresie nie uregulowanym tą ustawą do

własności lokali stosuje się przepisy k.c. W powołanym w kasacji art. 3 ust. 3 ustawy uregulowany został sposób ustalania wysokości udziałów właścicieli wyodrębnionej nieruchomości w tak zwanej nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt i części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wysokość udziału w tej nieruchomości określa się wprawdzie rzeczywiście według kryterium powierzchniowego (i tak to uczynił Sąd Wojewódzki) jednak wartość wyodrębnionych lokali ustala się indywidualnie, stosownie do zasady z art. 212 § 1 k.c., uwzględniając wszystkie okoliczności, które ją współkształtują (powierzchnię, położenie, przeznaczenie, możliwości wykorzystania i inne). Gdyby zatem przy ustalaniu wartości tak różnorodnych lokali, jakie wyodrębniono w przedmiotowej sprawie zastosować wyłącznie kryterium powierzchniowe, to taki sposób byłby sprzeczny nie tylko z zasadą art. 212 § 2 k.c. ale i z elementarnym poczuciem słuszności. Skoro uczestnicy Kulczyccy otrzymali najbardziej atrakcyjny lokal lodziarni, którego rzeczywista wartość przekracza ich dotychczasowy udział w przedmiocie współwłasności, a z kolei wartość wyodrębnionych na rzecz wnioskodawców lokali nie wyczerpuje ich udziału we współwłasności, to prawidłowo Sąd Wojewódzki na mocy art. 212 § 1 k.c. zasądził od nich na rzecz wnioskodawców odpowiednią dopłatę pieniężną w celu wyrównania tych udziałów.

W uzasadnieniu **skargi konstytucyjnej** skarżący podnoszą, że przepisy ustawy o własności lokali, dopuszczające ustanowienie odrębnej własności lokali w drodze orzeczenia sądowego znoszącej współwłasność nie zawierają regulacji, która uwzględniałaby specyfikę tego postępowania, odróżniającego je od ustanowienia odrębnej własności lokali w drodze umowy, bądź jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości. Tym samym z przepisów nie wynika, według jakich kryteriów sąd w orzeczeniu takim ma decydować o przydzieleniu lokali poszczególnym współwłaścicielom, gdyż możliwe jest zastosowanie kryterium powierzchniowego, wartościowego i powierzchniowo-wartościowego, co stanowi, zdaniem skarżących, istotną „lukę w prawie” (i daje nadmierną swobodę sądom). W konsekwencji, przy przyjęciu przez sądy kryterium wartościowego skarżący stracili znaczną część przysługującego im

udziału. Zdaniem skarżących zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej jest i może być dopuszczona jedynie za zgodą wszystkich współwłaścicieli.

Rozwiązanie ustawowe pomija okoliczność, że wartość nieruchomości gruntowej, będącej przedmiotem współwłasności zabudowanej starą, wymagającą kapitalnego remontu kamienicą, może być wielokrotnie wyższa w perspektywie czasu od wartości jej substancji mieszkaniowej i użytkowej (np. w wypadku rozbioru lub zniszczenia kamienicy). Zasady stwarzające de lege lata możliwość zmniejszenia udziałów w nieruchomości wspólnej, w tym i przede wszystkim w nieruchomości gruntowej, stanowią zatem bezprawną ingerencję w sferę prawa własności.

Uważam, że stanowisko skarżących nie zasługuje na uwzględnienie.

Współwłasność jest prawem, które w porównaniu z pełną własnością doznaje szeregu ograniczeń.

I tak, w braku zgody wszystkich współwłaścicieli w sprawie rozporządzenia rzeczą wspólną oraz dokonania innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd (art. 199 k.c.).

Każdy ze współwłaścicieli jest nie tylko uprawniony ale też zobowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną (art. 200 k.c.).

O czynnościach zwykłego zarządu rzeczą wspólną decyduje zgoda większości współwłaścicieli, a w braku takiej zgody każdy z współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności (art. 201 k.c.).

Współposiadanie i korzystanie z rzeczy możliwe jest tylko w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206).

Jak widać, posiadanie rzeczy na prawach współwłasności niesie ze sobą szereg komplikacji, które ustawodawca usiłuje rozwiązać poprzez regulacje, które z konieczności mogą być czasami sprzeczne z interesem któregoś ze współwłaścicieli. Nikt jednak nie zarzuca powyższym przepisom z tego powodu sprzeczności z Konstytucją.

Współwłasność ułamkową (w przeciwieństwie do współwłasności łącznej) ustawodawca traktuje jako instytucję przejściową, która, z wyjątkiem

współwłasności przymusowej, nie służy określonym celom społecznym lub ekonomicznym i w związku z tym ułatwia jej likwidację (J. Ignatowicz - Prawo Rzeczowe, PWN, W-wa 1994, s. 124). Przejawia się to w rozwiązaniu przyjętym w art. 210 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności (nawet jeżeli to nie odpowiada pozostałym współwłaścicielom).

To, że przy znoszeniu współwłasności sąd kieruje się wartością rzeczy wspólnej i tym samym ma możliwość wyrównania wartości poszczególnych udziałów poprzez dopłaty pieniężne, nie nasuwa żadnych zastrzeżeń zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie. Jak słusznie zauważył Sąd Wojewódzki, gdyby podzielić stanowisko skarżących co do zasadności stosowania przy znoszeniu współwłasności kryterium powierzchniowego, do pomyślenia byłaby taka sytuacja, „że uczestnikom przyznana zostałaby na własność taka powierzchnia zawarta w wyodrębnionych lokalach, która odpowiadałaby wartości ich udziału, tyle tylko, że nie zawierałaby się w lokalu użytkowym nr 1 i w żadnym innym lokalu użytkowym położonym na II lub III piętrze, lecz w lokalach użytkowych w piwnicy, na poddaszu czy też w lokalach mieszkalnych z zamieszkującymi je lokatorami chronionymi przepisami... ustawy o najmie”.

Rozwiązanie, przyjęte przez ustawodawcę w ustawie o własności lokali, umożliwiające ustanowienie odrębnej własności lokali w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność, jest zbieżne z innymi przepisami, umożliwiającymi zniesienie współwłasności w drodze orzeczenia sądu, nawet wbrew woli części współwłaścicieli.

Przyznając określone lokale, sąd słusznie kieruje się tu ogólnymi zasadami odnoszącymi się do znoszenia współwłasności, a więc stosując kryterium wartościowe.

Natomiast zastosowanie kryterium powierzchniowego przy ustalaniu udziału we współwłasności przymusowej, nie jest już konsekwencją poprzednio istniejącej współwłasności lecz nowych stosunków prawnych.

Kryterium to jest w pełni uzasadnione. Obowiązujące poprzednio przepisy kodeksu cywilnego (art. 136 i 137) pozostawiały określenie udziałów w tej współwłasności samym współwłaścicielom, co mogło sugerować, że są oni w tym zakresie niczym nie skrupowani. Rodziło to postulaty pod adresem ustawodawcy, aby zastosować oczywiste rozwiązanie, iż wielkość każdego

udziału powinna pozostawać w odpowiednim stosunku powierzchni mieszkania do powierzchni mieszkaniowej całego domu (J.Ignatowicz, op. cit., s.152).

Zastosowanie kryterium wartościowego do ustalenia tego udziału oznaczałoby w praktyce konieczność dokonywania za każdym razem szczegółowej wyceny każdego mieszkania, co istotnie odbijałoby się na kosztach postępowania a ponadto byłaby nie do pomyślenia z uwagi na zmiany tej wartości w trakcie wykonywania prawa.

Samo porównanie wartości udziału we współwłasności przed i po zniesieniu współwłasności i wyodrębnieniu własności lokali jest demagogią, gdyż nie bierze się pod uwagę okoliczności, że uczestnikom przysługuje obecnie nie tylko ułamek własności wspólnej ale też cały lokal o dużej wartości na prawach własności. Natomiast okoliczność podniesiona w skardze, że kamienica wymaga kapitalnego remontu ma też i ten aspekt, że w nowej sytuacji obowiązek uczestników w partycypacji w takim remoncie będzie niższy niż przed podziałem, z uwagi na niższy udział we współwłasności przymusowej, co jest niewątpliwie okolicznością dla nich korzystną.

Biorąc powyższe względy pod uwagę, jak również dzielając argumentację wszystkich instancji sądowych, **uwazam skargę za nieuzasadnioną.**

Opracowała: Zofia Monkiewicz