

# Stefan Mizera

---

## Z problematyki wyodrębniania i przenoszenia własności lokali w prywatnych domach wielomieszkańczych

---

Palestra 27/12(312), 26-35

---

1983

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

dziedzinach życia uprawnienia stron tego faktycznego małżeństwa. Natomiast bastionem nie do zdobycia jest w tej dziedzinie — zdaje się — kodeks rodzinny i opiekuńczy. Jednakże względy humanitarne, moralne i społeczne, a także zasady współżycia społecznego wymagają legislacyjnego zapewnienia ochrony prawnej stronom konkubinatu i ich dzieciom. Można by ją zapewnić np. przez dodanie do przepisu art. 196 k.c. paragrafu trzeciego o brzmieniu następującym: „Przepisy niniejszego działu stosuje się również do majątku wspólnego osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim”.

Przepis taki, nie sankcjonujący prawnie konkubinatu, stanowiłby jednocześnie gwarancję jednolitego, opartego na przepisach ustawy rozstrzygania istotnych ludzkich spraw majątkowych. Na razie jednak bardzo pilną sprawą jest zajęcie się tą problematyką przez Sąd Najwyższy, a to przez uchwalenie w tej kwestii wytycznych wymiaru sprawiedliwości. Zmusza do tego potrzeba dnia codziennego, albowiem niejednorodność orzecznictwa sądów powszechnych w tym zakresie stwarza sytuację niepewności i wywołuje rozgoryczenie niemałej wcale grupy ludzi. Nic zaś z drugiej strony nie wskazuje na zanikanie lub zmniejszanie się w przyszłości zjawiska konkubinatu, wobec czego fakt ten musi wpłynąć na zmianę obojętnego dotychczas stanowiska prawa cywilnego wobec ważnego społecznie zjawiska, jakim jest konkubinaty.

STEFAN MIZERA

## Z PROBLEMATYKI WYODRĘBNIANIA I PRZENOSZENIA WŁASNOŚCI LOKALI W PRYWATNYCH DOMACH WIELOMIESZKANIOWYCH

*W artykule przedstawiono podstawy i zasady prawne wyodrębnienia i przenoszenia na własność lokali mieszkalnych w prywatnych domach wielomieszkańkowych (czynszowych) oraz poddano zwięźlej analizie elementy obrotu tego rodzaju nieruchomości wraz z określeniem uprawnień i obowiązków nabywców tych lokali jako przedmiotu własności osobistej.*

1. Jedną z ważnych społecznie zmian wprowadzonych nowelą z dnia 3 grudnia 1982 r.<sup>1</sup> do ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r.-Prawo lokalowe<sup>2</sup> było nałożenie na Radę Ministrów obowiązku ustalenia, w drodze rozporządzenia warunków wyodrębnienia własności poszczególnych lokali w domach wielomieszkańkowych, nie stanowiących własności Państwa oraz warunków i trybu przeniesienia na rzecz osób fizycznych własności lokali w tych domach, a także obowiązków właścicieli lokali i zarządców budynków w zakresie eksploatacji i remontów (art. 4 ust. 2 prawa lokalowego). Dopuszczenie możliwości wyodrębnienia i przenoszenia na rzecz osób

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 3 grudnia 1982 r. o zmianie ustawy-Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 37, poz. 244).

<sup>2</sup> Dz. U. z 1974 r. Nr 14, poz. 84.

fizycznych własności lokali w domach wielomieszkańczych nie stanowiących własności Państwa było przewidziane już w pierwotnym tekście prawa lokalowego z 1974 r. [..(....) Rada Ministrów może ustalić w drodze rozporządzenia (...)], jednakże ta delegacja ustawowa o charakterze fakultatywnym nie została wykorzystana, albowiem istniała zapewne w ubiegłej dekadzie obawa co do społecznych skutków (w sferze publicznej gospodarki lokalami) wyodrębniania lokali mieszkalnych w prywatnych domach wielomieszkańczych.

Nowa regulacja prawna, która dopuszcza cywilnoprawny obrót poszczególnymi lokalami w prywatnych domach czynszowych, znalazła swój wyraz i niezbędne rozwinięcie w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 marca 1983 r. w sprawie wyodrębniania własności lokali w domach wielomieszkańczych stanowiących własność osób fizycznych.<sup>3</sup> Wypada tu zwrócić uwagę na to, że to rozporządzenie wykonawcze zważa — w porównaniu z treścią przepisu art. 4 ust. 2 prawa lokalowego<sup>4</sup> — grupę możliwych zbywców lokali w prywatnych domach wielomieszkańczych, gdyż w ustawie jest mowa o domach wielomieszkańczych nie stanowiących własności Państwa, a rozporządzenie ustala, że chodzi o domy wielomieszkańciewe stanowiące własność tylko osób fizycznych. Wynika stąd, że poza obrębem regulacji w obrocie lokalami w takich domach wielomieszkańczych są nadal lokale w domach stanowiących własność niepaństwowych osób prawnych.

2. Od prawie 10 lat zostały sprawdzone w praktyce transakcje sprzedaży poszczególnych lokali w domach stanowiących własność Państwa, dla których podstawę prawną stanowiły: a) przepisy art. 4 ust. 1 i art. 66 ust. 1 prawa lokalowego tudzież § 3 ust. 1 rozp. Rady Ministrów z dnia 24 czerwca 1974 r. oraz b) przepisy rozdziału 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r.<sup>4a</sup> o gospodarce terenami w miastach i osiedlach w brzmieniu ustalonym w obwieszczeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 7 lipca 1969 r.<sup>5</sup> ze zmianami wynikającymi z ustawy z dnia 6 lipca 1972 r.<sup>6</sup> i dalszymi<sup>7</sup> (art. 15a i dalsze), jak również przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 maja 1970 r. w sprawie sprzedaży przez Państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste w brzmieniu ustalonym w obwieszczeniu Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 8 stycznia 1975 r.<sup>8</sup> ze zmianami z 1981 r.<sup>9</sup> i 1982 r.<sup>10</sup> Do niedawna sprzedaż przez terenowe organy administracji państwowej tego rodzaju przedmiotów majątkowych była objęta dyrektywami narodowych planów społeczno-gospodarczych, a wpływy dewizowe i złotówkowe z tego tytułu stanowiły wcale niebagatelne sumy. Po dokonanej w 1982 r. podwyżce cen sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali o 300%, dość silny napór na nabycie lokali w domach państwowych uległ zahamowaniu.

Nie wchodząc tutaj w problematykę prawną sprzedaży przez Państwo domów i lokali mieszkalnych w miastach, gdyż w piśmiennictwie prawniczym została ona dość wyczerpująco przedstawiona,<sup>11</sup> należy zauważyć, że pomiędzy zby-

<sup>3</sup> Dz. U. z 1983 r. Nr 21, poz. 93.

<sup>4</sup> Tekst jednolity: Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 65.

<sup>4a</sup> Dz. U. z 1961 r. Nr 26, poz. 132 i z 1980 r. Nr 15, poz. 52.

<sup>5</sup> Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159.

<sup>6</sup> Dz. U. z 1972 r. Nr 27, poz. 193.

<sup>7</sup> Dz. U. z 1974 r. Nr 14, poz. 84.

<sup>8</sup> Dz. U. z 1975 r. Nr 2, poz. 9; zm.: Dz. U. z 1975 r. Nr 45, poz. 235.

<sup>9</sup> Dz. U. z 1981 r. Nr 15, poz. 69.

<sup>10</sup> Dz. U. z 1982 r. Nr 45, poz. 236.

<sup>11</sup> Patrz m.in.: „Palestra” z 1978 r. nr 10, „Palestra” z 1974 r. nr 4 i „Nowe Prawo” z 1982 r. nr 1—2.

waniem wyodrębnionych lokali mieszkalnych w domach państwowych a sprzedażą takich lokali w domach prywatnych występują dość istotne różnice, mimo że rządzą nimi te same przepisy kodeksu cywilnego (art. 132—138, 195—212, 220—221). Różnice te w skrótowym ujęciu są następujące:

a) zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przez Państwo na rzecz najemcy poprzedza wydanie przez miejscowo właściwy organ administracji państwowej decyzji określającej osobę nabywcy oraz przedmiot sprzedaży, gdy tymczasem zbycie lokalu wyodrębnionego w domu prywatnym na rzecz najemcy następuje w wyniku porozumienia pomiędzy takim najemcą a właścicielem nieruchomości; w pierwszy wypadku transakcja jest dwufazowa i składa się z czynności administracyjnoprawnej oraz z czynności cywilnoprawnej, w drugim zaś wchodzi w grę tylko czynność cywilnoprawna w postaci zawarcia umowy, z tym zastrzeżeniem, że do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu niezbędne jest zaświadczenie miejscowego organu administracji państwowej stwierdzające, że lokal odpowiada warunkom, o jakich mowa w § 1 ust. 3 rozporządzenia RM z dnia 18 marca 1983 r.,<sup>8</sup>

b) przy sprzedaży lokalu w domu państwowym nabywca przejmuje dzięki zawartej z jednostką zarządzającą budynkiem umowie lokal na własność, przy czym odpowiednio proporcjonalne do powierzchni lokalu uprawnienia do terenu nabywa w formie użytkowania wieczystego, natomiast ustanowienie własności lokalu mieszkalnego w prywatnym domu wielomieszkaniowym na rzecz osoby nie będącej współwłaścicielem danej nieruchomości wymaga jednoczesnego przeniesienia na tę osobę własności lokalu i udziału we współwłasności części domu oraz urządzeń, które nie służą do jej wyłącznego użytku, a także odpowiedniej części gruntu, na którym znajduje się dom, oraz gruntu związanego z korzystaniem z tego domu,

c) sprzedaż lokalu zbywanego jako przedmiot odrębnej własności w domu państwowym następuje za cenę ustaloną według określonych przez Radę Ministrów stawek podanych w tabeli stanowiącej załącznik do rozporządzenia z dnia 18 maja 1970 r. z późniejszymi zmianami<sup>9, 10</sup>; cena ta jest więc regulowana przez właściwy organ państwowy (§ 17 ust. 2 rozporządzenia jw.) i w rozumieniu art. 540 k.c. jest ceną maksymalną. Zapłata nie uiszczonej przy zawarciu umowy sprzedaży części ceny może być dokonywana w ratach z doliczeniem odsetek w wysokości 1% rocznie. Przy ustaleniu wysokości okresu spłaty ceny sprzedaży właściwy organ administracji państwowej może zastosować określone w przepisach ulgi i bierze pod uwagę warunki ekonomiczne kupującego. Natomiast sprzedawca wyodrębnionego lokalu w domu wielomieszkaniowym stanowiącym własność osoby fizycznej może żądać od nabywcy lokalu ceny umownej, czyli z reguły wolnorynkowej, i nie jest obowiązany rozkładać ceny sprzedaży na raty, choć może to uczynić w wyniku odpowiedniego porozumienia z nabywcą lokalu.

Poza różnicami, o których była mowa wyżej w pkt pod lit. a—c, trzeba zwrócić uwagę na innego rodzaju odrębności, jakie wynikają z charakteru obiektu budowlanego. Przepisy prawa lokalowego i przepisy wykonawcze do tego prawa czynią jednoznaczną różnicę — także w aspekcie sprzedaży wyodrębnionych lokali — pomiędzy małym domem mieszkalnym a domem wielomieszkaniowym niezależnie od tytułu własności obiektu budowlanego. Według art. 3 ust. 2 prawa lokalowego małym domem mieszkalnym jest budynek obejmujący samodzielne lokale mieszkalne, stanowiące odrębną własność różnych osób. Mały dom mieszkalny może według przepisów wykonawczych do prawa lokalowego obejmować od 2 do 4 samodzielnych lokali. Powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębne nieruchomości w małych domach mieszkalnych nie może przekraczać wielkości po-

wierzchni określonej w § 1 rozp. Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r.<sup>4a</sup> Swobodą dla wyodrębnienia lokali mieszkalnych w małych domach mieszkalnych i przenoszenia ich na własność różnych osób fizycznych jest okoliczność, że wyodrębnieniu podlegać muszą wszystkie lokale w danym czasie (od 2 do 4 lokali, stanowiących odrębne nieruchomości), gdyż liczba osób nabywających mały dom mieszkalny nie może być mniejsza od liczby lokali mieszkalnych; lokale te są sprzedawane jako odrębna własność nabywców. Natomiast w domach wielomieszkaniowych będących własnością Państwa lub osób fizycznych podlegać mogą wyodrębnieniu i przenoszeniu na własność osób fizycznych pojedyncze lokale samodzielne, i to tylko niektóre z nich, zależnie od gotowości ich nabycia przez poszczególnych najemców. Może się zatem zdarzyć, że w dużym domu wielomieszkaniowym (państwowym lub prywatnym) nastąpi ustanowienie odrębnej własności tylko na rzecz jednego najemcy.

3. W domach wielomieszkaniowych (z reguły mieszczących więcej niż 4 lokale mieszkalne, a więc mających do 20 izb) stanowiących własność osób fizycznych może być ustanowiona odrębna własność poszczególnych samodzielnych lokali mieszkalnych, jeżeli leży to w interesie właściciela zabudowanej nieruchomości i danego najemcy zajmującego samodzielny lokal mieszkalny. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest w rozumieniu przepisu art. 5 ust. 2 prawa lokalowego, mającym zastosowanie również w kontekście wyodrębniania własności lokali w prywatnych domach wielomieszkaniowych, wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, w którym zamieszkiwanie nie wymaga korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu.

Poza cechą samodzielności ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w prywatnym domu wielomieszkaniowym jest dopuszczalne, gdy jego powierzchnia użytkowa nie przekracza 110 m<sup>2</sup>, a w razie wykorzystywania części lokalu na wykonywanie pracy zawodowej przez właściciela (dawnego najemcę) — 140 m<sup>2</sup>, albo też gdy lokal w domu wybudowanym przed wejściem w życie prawa lokalowego<sup>4</sup> ma wprawdzie większą powierzchnię użytkową, ale obejmuje nie więcej niż 5 izb. Zaznaczyć należy, że powyższych ograniczeń „metrażowych” nie stosuje się do lokali w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, jeżeli zgodnie z opinią wojewódzkiego konserwatora zabytków przebudowa lokalu nie jest dopuszczalna z powodu zabytkowego charakteru budynku. Powierzchnia zatem użytkowa lokalu bądź liczba izb może być w tego rodzaju obiektach większa od podanych ograniczeń wielkości lokalu.

Częścią składową lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość może być lokal użytkowy, jeżeli znajduje się w tym samym domu i jest przeznaczony (i wykorzystywany) do wykonywania zawodu przez właściciela (dawnego najemcę). W wypadku takim lokalu użytkowego nie bierze się pod uwagę przy ustalaniu powierzchni użytkowej oraz liczby izb w lokalu mieszkalnym.

Przepisy o wyodrębnianiu własności lokali w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność osób fizycznych nie mają zastosowania w dwóch wypadkach, a mianowicie gdy domy, o których mowa:

*primo* — są położone na terenie przeznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego<sup>12</sup> na realizację zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego lub na cele inne niż mieszkalne,

*secundo* — nie pozostają w zarządzie właścicieli albo na ich lub ich rodzin zleceniu — zarządzie lokalnych zrzeszeń właścicieli i zarządców domów. Może się bowiem zdarzyć, że prywatny wielomieszkaniowy dom mieszkalny może być ob-

<sup>12</sup> Dz. U. z 1975 r. Nr 11, poz. 67 i z 1975 r. Nr 16, poz. 91.

jęty — stosownie do decyzji miejscowego organu administracji państwowej — zarządem właściwego państwowego organu administracji terenowej lub państwowej jednostki gospodarczej (np. przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej):

1) na wniosek samego właściciela (np. z tego powodu, że zarząd budynkiem stanowiącym jego własność przekracza jego siły),

2) zarząd nie jest przez właściciela w ogóle sprawowany,

3) gdy właściciel nie sprawuje zarządu w sposób zapewniający utrzymanie budynku w należyтым stanie (art. 20 ust. 2 prawa lokalowego).

Warunki przejmowania domów nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd organów (jednostek państwowych), własność organów do wydawania decyzji w tych sprawach oraz wzajemne z tego tytułu (tj. przymusowego zarządu) obowiązki i uprawnienia stron ustalił Minister Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w rozporządzeniu z dnia 5 października 1974 r.<sup>13</sup>

Trzeba nadmienić, że stosownie do art. 20 ust. 4 prawa lokalowego właściciele i zarządcy domów nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej mogą tworzyć lokalne zrzeszenia posiadające osobowość prawną, których zadaniem jest prowadzenie w imieniu swych członków administracji nieruchomości oraz reprezentowanie ich w tym zakresie. Zadania oraz zasady organizacji i funkcjonowania tych jednostek ustalił Minister Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska rozporządzeniem z dnia 23 lutego 1983 r. w sprawie zasad tworzenia i zakresu działania zrzeszeń właścicieli i zarządców domów oraz Krajowej Komisji Współpracy Zrzeszeń Właścicieli i Zarządców Domów.<sup>14</sup>

Przepisy rozporządzenia z dnia 18 marca 1983 r.<sup>3</sup> nie dyskwalifikują prywatnych domów wielomieszkaniowych z punktu widzenia ich zdatności do wyodrębnienia własności lokali ani też z tego powodu, że ich stan wyposażenia w urządzenia techniczne jest niepełny, że dom należy do współwłaścicieli (współwłasność łączna), że nie jest położony w mieście, że podlega lub nie podlega szczególnemu trybowi najmu itp.

4. Co do osoby nabywcy wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w prywatnym domu mieszkalnym, to ustawodawca nie wprowadził jakichś szczególnych ograniczeń. W domu wybudowanym przed dniem wejścia w życie rozporządzenia z dnia 18 marca 1983 r. (21 kwietnia 1983 r.), wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych może nastąpić tylko — jak głosi rozporządzenie — „na rzecz najemców zajmujących te lokale, właściciela domu oraz pełnoletnich dzieci i rodziców właściciela”. Stosownie do art. 9 ust. 1 prawa lokalowego najem lokalu wynika z umowy najmu albo z ostatecznej decyzji administracyjnej o przydziale lokalu. Przepis art. 9 ust. 3 ustala zarazem, że małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich lub chociażby przydział lokalu nastąpił na rzecz jednego z małżonków. Można bronić poglądu, że również pełnoletnie dzieci lub rodzice najemcy, jeżeli żyją we wspólnym gospodarstwie domowym, mogą być nabywcami wyodrębnionego lokalu w prywatnym domu wielomieszkaniowym — w zastępstwie najemcy — ze względu na brzmienie art. 691 kodeksu cywilnego.

Nierzadko występuje zajmowanie lokalu mieszkalnego w sposób niesamodzielny, to jest przez kilku najemców (jest to tzw. wspólnota lokalowa). Stan taki nie stoi na przeszkodzie temu, by przeznaczyć taki lokal na sprzedaż, z tym zastrzeżeniem, iż ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz najemcy części lokalu wy-

<sup>13</sup> Dz. U. Nr 37, poz. 222.

<sup>14</sup> Dz. U. Nr 11, poz. 57.

maga zgody (choćby wyrażonej w sposób dorozumiany) pozostałych najemców tego lokalu. Nabywcy wyodrębnionych lokali będący współnajemcami podejmują nieraz działania (w błędnym przekonaniu, że upoważnia ich do tego uzyskany tytuł własności) zmierzające do opróżnienia przez dotychczasowych współnajemców nabytych lokali. W związku z tym należy przypomnieć uchwałę Sądu Najwyższego streszczającą się w następującej tezie: „Osobie uprawnionej na podstawie decyzji o przydziale do zajmowania wraz z najemcą lokalu przysługuje ochrona przewidziana w art. 61 ust. 1 (obecnie: art. 65 ust. 1) prawa lokalowego także wówczas, gdy najemca lokalu lub domu jednorodzinnego nabył własność (uchwała SN z dnia 18 maja 1977 r. III CZP 36/77).

5. Lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość (nieruchomość lokalową) wraz z niezbędnymi do korzystania z nich zabudowaniami gospodarczymi jest przedmiotem własności osobistej. Według art. 18 Konstytucji, PRL poręcza całkowitą ochronę oraz prawo dziedziczenia własności osobistej obywateli.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 pkt 2 i 4, lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości, jeżeli co najmniej w części są one zamieszkiwane przez właścicieli albo przez ich pełnoletnie dzieci lub rodziców, albo lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność osób fizycznych, a zajmowanych przez właścicieli albo przez ich pełnoletnie dzieci lub rodziców — nie dotyczą przepisy o najmie lokali i budynków na podstawie decyzji administracyjnej. Oznacza to, że takie lokale są wyłączone spod przepisów o szczególnym trybie najmu lokali i budynków i pozostają w swobodnej gestii ich właścicieli. Można tu przyjąć, że do wyłączenia wyodrębnionych lokali w domach prywatnych znajduje *per analogiam* zastosowanie § 8 ust. 7 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska,<sup>15</sup> który stanowi, co następuje: „Od dnia złożenia wniosku o nabycie na własność lokalu do czasu jego rozstrzygnięcia nie można wydawać decyzji co do dysponowania tym lokalem.” Oprócz tego przywileju właściciele lokali są oczywiście zwolnieni od opłacania czynszu najmu, ale uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i remontów budynku, o czym będzie jeszcze mowa dalej.

6. Stosownie do art. 137 k.c. do ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych potrzebna jest umowa zawarta w formie aktu notarialnego. Umowa taka powinna, w szczególności określać: 1) rodzaj, położenie i rozmiar poszczególnych lokali, 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości, 3) sposób zarządu wspólną nieruchomością. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości stanowi część ułamkową odpowiadającą stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej domu. W umowie strony mogą określić wzajemne obowiązki wynikające ze współwłasności nieruchomości oraz odrębnej własności lokalu. W razie braku określenia tych spraw w umowie, mają zastosowanie odpowiednie przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 marca 1983 r. (§§ 5—7). Umowa może też powołać się (i przyjąć) na rozwiązanie prawne przewidziane generalnie w art. 195—212 kodeksu cywilnego o współwłasności.

Trzeba przypomnieć, że odrębna własność lokali w budynkach wielomieszkaniowych ma swój dawny rodowód, albowiem tego rodzaju instytucja prawna była uregulowana w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali,<sup>16</sup> a po ostatniej wojnie dodatkowo — w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 10 stycznia 1948 r. o sposobie ujawniania w księ-

<sup>15</sup> Dz. U. Nr 51, poz. 331.

<sup>16</sup> Dz. U. R.P. Nr 94, poz. 848 z późn. zmianami.

dze wieczystej prawa odrębnej własności lokali i innych praw rzeczowych na tych lokalach.<sup>17</sup> Wspomniane wyżej rozporządzenie z dnia 24 października 1934 r. zostało uchylone dopiero na podstawie art. V pkt 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Przepisy wprowadzające kodeks cywilny.<sup>18</sup> Rozporządzenie to stanowiło m.in., że do powstania odrębnej własności lokalu potrzebny jest wpis w księdze wieczystej. Jednocześnie z wpisem odrębnej własności lokalu będzie wpisany przynależny do tej własności udział we współwłasności, który to udział jest nieodłączny od własności poszczególnych lokali i może być zbyty tylko wraz z lokalem.

Nie może budzić wątpliwości, że istnieje po stronie właściciela lokalu w prywatnym domu wielomieszkaniowym pełna swoboda sprzedaży nabytego lokalu mieszkalnego, przy czym nie mają w tym wypadku racji bytu ograniczenia przewidziane przy obrocie wyodrębnionymi lokalami w domach państwowych (zakaz zbywania przed upływem 5 lat od daty wyodrębnienia i przeniesienia na własność lokalu w trybie przepisów o gospodarce terenami).

Właścicielowi lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje uprawnienie do podjęcia części mieszkania bez ograniczeń, natomiast w myśl art. 28 prawa lokalowego (według jednolitego tekstu) miejscowy organ administracji państwowej może udzielić zezwolenia na okresowe wynajęcie lub oddanie do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość — z zachowaniem uprawnień wynikających z art. 24 (chodzi o przywilej wyłączenia spod przepisów o szczególnym trybie najmu lokali i budynków), jeżeli przemawia za tym społecznie uzasadniony interes właściciela lokalu. Trzeba zaznaczyć, że według art. 138 k.c. wynajęcie części lokalu mieszkalnego stanowiącego własność osobistą nie jest uważane za zmianę jego przeznaczenia; to samo dotyczy wynajęcia w całości lokalu mieszkalnego, jeżeli nastąpiło z uzasadnionej przyczyny i z zachowaniem trybu postępowania określonego we właściwych przepisach. Za podjętą część lokalu lub wynajęty w całości lokal jego właściciel może pobierać czynsz najmu (podnajmu) na warunkach umownych na podstawie porozumienia zainteresowanych stron.

Może powstać pytanie, czy w razie zbycia lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość mogą mieć zastosowanie przepisy o prawie pierwokupu lub wykupu (rozdział 6 ustawy o gospodarce terenami w miastach). W zasadzie przysługujące Państwu prawo pierwokupu (wykupu) mogłoby mieć zastosowanie przy sprzedaży wyodrębnionego lokalu, ale uchwała nr 62 Rady Ministrów z dnia 16 lutego 1962 r. w sprawie wytycznych co do wykonywania prawa pierwokupu nieruchomości w miastach i osiedlach<sup>19</sup> nie zalecała uprawnionym organom państwowym korzystania z prawa pierwokupu w stosunku do pewnych uprzywilejowanych nieruchomości, do których zaliczała domy jednorodzinne lub lokale w małych domach mieszkalnych. Charakter lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość w prywatnym domu wielomieszkaniowym kwalifikuje go do tej samej grupy co lokal w małym domu mieszkalnym. Kłopot jest tylko taki, że powołana wyżej uchwała nr 62 utraciła niedawno moc prawną. Trzeba na marginesie zaznaczyć, że w doktrynie przeważają poglądy, iż prawo pierwokupu i prawo wykupu nie przysługuje Państwu w wypadku sprzedaży, darowizny lub zamiany nieruchomości lokalowych.

7. Z faktem przekształcenia stosunku najmu lokalu mieszkalnego w odrębną

<sup>17</sup> Dz. U. z 1948 r. Nr 3, poz. 22.

<sup>18</sup> Dz. U. Nr 16, poz. 94.

<sup>19</sup> Mon. Pol. Nr 23, poz. 98.



własność lokalu w prywatnym domu wielomieszkaniowym wiążą się określone wydatki (z tytułu ceny nabycia), podatki i opłaty. Co do tych ostatnich, to źródłem ich wymiaru i poboru są przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 marca 1969 r. w sprawie określenia wysokości niektórych opłat sądowych i notarialnych oraz warunków zwalniania przez sąd od opłat sądowych właścicieli lub współwłaścicieli gospodarstw rolnych.<sup>20</sup> Ulgi przewidziane w opłatach notarialnych w sprawach dotyczących m.in. wyodrębnionych lokali mieszkalnych są określone w rozdziale 2 powołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości. Przy sporządzaniu umowy notarialnej o nabycie lokalu są w takim wypadku pobierane opłaty: 1) za dokonanie czynności notarialnej, 2) od wpisu prawa własności lokalu, 3) za odłączenie lokalu w księdze wieczystej macierzystej nieruchomości, 4) za druk nowej księgi wieczystej, 5) opłata notarialna od wniosku, 6) opłata za wypisy umowy notarialnej.

8. Jak już wspomniano wyżej, właściciel nieruchomości macierzystej i właściciel wyodrębnionego lokalu mogą jako strony określić w umowie wzajemne obowiązki wynikające ze współwłasności nieruchomości oraz odrębnej własności lokali. W braku umowy stosuje się niżej omówione przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 marca 1963 r. Tak więc do obowiązków zarządcy domu, ustanowionego w trybie przepisów o współwłasności, należy utrzymywanie w należyłym stanie pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do ogólnego użytku i otoczenia domu oraz dokonywanie w miarę potrzeby remontów bieżących i kapitalnych. Zarządca domu dokonuje w lokalach stanowiących odrębne nieruchomości:

- 1) napraw i wymiany:
  - a) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
  - b) przewodów (rur) instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z zaworami przelotowymi na rurociągach,
  - c) przewodów gazowych doprowadzających gaz do odbiorników wraz z armaturą na tych przewodach,
  - d) przewodów instalacji elektrycznej, z wyłączeniem jednak gniazd wtyczkowych i przełączników;
- 2) usuwania uszkodzeń powstałych na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków zarządcy,
- 3) wymiany zużytej stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg i posadzek, jeżeli jest ona dokonywana również w innych lokalach w ramach remontu kapitalnego domu.

Właściciele lokali natomiast ponoszą:

- 1) opłaty za ogrzewanie lokalu, dostarczanie ciepłej wody, za korzystanie z dźwigów i ze zbiorczej anteny,
- 2) koszty odnawiania lokalu, napraw ścian, podłóg, sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej, dokonania ulepszeń lokalu ponad istniejący standard oraz napraw i wymiany elementów wyposażenia lokalu, z wyjątkiem elementów, których naprawa lub wymiana należy do obowiązków zarządcy domu.

Opłaty wymienione w pkt 1 mają być przez właścicieli lokali wnoszone do dnia 10 każdego miesiąca za miesiąc ubiegły. Właściciele lokali uczestniczą też w kosztach eksploatacji oraz remontów bieżących i kapitalnych budynku, a w szczególności w kosztach robót, których wykonanie należy do obowiązków zarządcy domu, w wysokości odpowiadającej ich udziałom we współwłasności domu. Rozliczenie tych kosztów następuje w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku za rok ubiegły na podstawie rachunków przedstawionych przez zarządcę domu. Właściciele lo-

<sup>20</sup> Dz. U. z 1969 r. Nr 8, poz. 62 i z 1975 r. Nr 14, poz. 81.

kali mogą wносить zaliczkowo na pokrycie tych kosztów opłaty w wysokości i w terminach ustalonych.

Przedstawiona regulacja podziału kosztów i nakładów pomiędzy właścicielem (zarządcą) domu a właścicielem (ami) lokalu (i) nie jest zapewne dostatecznie wyczerpująca i może nasuwać wątpliwości różnego rodzaju. Pomocna przy rozwiązywaniu ewentualnych konfliktów pomiędzy zainteresowanymi stronami może się stać znajomość następujących przepisów dotyczących stosunków najmu lokali mieszkalnych, które mogą ewentualnie być stosowane pomocniczo („odpowiednio”):

1) rozporządzenie Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 23 lutego 1983 r. w sprawie określenia obowiązków najemcy w zakresie wykonywania drobnych napraw i odnawiania lokalu;<sup>21</sup>

2) rozporządzenie Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 23 lutego 1983 r. w sprawie zasad tworzenia i zakresu działania zrzeszeń właścicieli i zarządców domów oraz Krajowej Komisji Współpracy Zrzeszeń Właścicieli i Zarządców Domów;<sup>22</sup> do zadań tych zrzeszeń m.in. należy:

- a) udzielanie członkom zrzeszenia porad prawnych i technicznych w sprawach związanych z zarządem i eksploatacją nieruchomości oraz prowadzenie zastępstwa sądowego w tych sprawach,
- b) instruowanie członków zrzeszeń w zakresie prawidłowej eksploatacji nieruchomości;

3) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 marca 1983 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe,<sup>23</sup> w tym akcie prawnym określono bliżej pojęcia: kosztów eksploatacji budynków i kosztów remontu bieżącego budynków.

9. Z treści § 1 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 marca 1983 r. wynika jednoznacznie, że lokal inny niż mieszkalny nie może stanowić przedmiotu odrębnej własności w prywatnym domu wielomieszkaniowym (odnosi się to również do małych domów mieszkalnych). Z tą zasadą koresponduje przepis art. 135 § 2 k.c., według którego jeżeli w domu mieszkalnym, w którym wyodrębniona została własność poszczególnych lokali, znajdują się lokale użytkowe konieczne do wykonywania zawodu przez właściciela lokalu, to stanowią one część składową lokalu mieszkalnego. Na ten temat wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 30 maja 1980 r. III CZP 82/79 (OSNCP 1981, nr 7, poz. 120). W razie wątpliwości co do statusu prawnego lokalu użytkowego w domu wielomieszkaniowym bądź w małym domu mieszkalnym, gdy ustanowiona została odrębna własność lokalu, należałoby kierować się rozwiązaniem określonym w art. 135 § 2 bądź art. 136 § 1 k.c. w zależności od tego, czy lokal ten jest konieczny do wykonywania zawodu przez właściciela, stanowiącego przedmiot własności osobistej. Za części składowe wyodrębnionego lokalu mieszkalnego należy uważać — stosownie do zawartej umowy z właścicielem domu — pomieszczenia pomocnicze tego rodzaju, jak piwnice, części strychów, komórki poza domem, ewentualnie garaż.

Można być w zasadzie nabywcą tylko jednego lokalu mieszkalnego jako przedmiotu własności osobistej, gdyż do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powinien służyć jeden lokal mieszkalny z przysługującą mu wzmożoną ochroną prawną. Jest rzeczą zrozumiałą, że do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w prywatnym domu wielomieszkaniowym nie jest potrzebne jakiegokolwiek zezwolenie czy zatwierdzenie ze strony miejscowego organu administracji państwowej, takiego bowiem wymagania brak w rozporządzeniu z dnia 18 marca 1983 r.

<sup>21</sup> Dz. U. Nr 11, poz. 56.

<sup>22</sup> Dz. U. Nr 11, poz. 57.

Z jurydycznego punktu widzenia istotne znaczenie w kwestii wyodrębnienia lokali ma art. XIX przepisów wprowadzających kodeks cywilny, w myśl którego ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych wymaga założenia dla nich księgi wieczystej, o czym już wyżej wspomniano. Postanowienie umowy dotyczącej sposobu wykonywania zarządu wspólną nieruchomością podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej.

Nie zostało dotychczas wydane rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości (wspólnie z Ministrem Administracji i Gospodarki Przestrzennej) w sprawie egzekucji z lokali mieszkalnych oraz z nieruchomości, w której wyodrębniono własność tych lokali. W razie konieczności prowadzenia takiej egzekucji znajdują zastosowanie przepisy art. 1004—1013 kodeksu postępowania cywilnego.

10. Instytucja sprzedaży lokali mieszkalnych w państwowych i prywatnych domach wielomieszkaniowych stanowi i stanowić powinna istotny czynnik w polityce mieszkaniowej. Powinna ona wykazywać dynamiczny rozwój, leży to bowiem w interesie gospodarki narodowej i zarazem w interesie zainteresowanych osób. Odpowiada ona postanowieniom uchwały Sejmu z dnia 19 października 1972 r. o perspektywicznym programie mieszkaniowym, według której obywatele w coraz szerszym zakresie powinni mieć możliwość uzyskania mieszkań w formie własności osobistej przy jednoczesnym ograniczeniu wszelkich form reglamentacji.

Czynszowe domy prywatne stanowią ok. 10% całości zasobów mieszkaniowych w miastach, liczą bowiem ok. 610 tysięcy mieszkań, z czego ok. 90% wybudowano przed 1944 r. W tego rodzaju domach zamieszkuje blisko 2,5 mln mieszkańców. Stan tych zasobów jest wysoce niezadawalający, gdyż niskie czynsze najmu prowadziły do dewastacji i do dekapitalizacji prywatnych domów wielomieszkaniowych. Instytucja sprzedaży mieszkań w tych domach jako przedmiotu własności osobistej może przyczynić się do poprawy sytuacji w tym względzie, pod warunkiem jednak, że zbyt wysokie ceny (jak obecnie przy zakupie mieszkań w domach państwowych) nie staną się tamą jej rozwoju.

23 Dz. U. Nr 38, poz. 174.

#### Literatura:

1. J. Ignatowicz: Obrót nieruchomościami miejskimi, Ministerstwo Sprawiedliwości, „Zeszyty Problemowo-Analityczne”, z. 21, Warszawa 1971.
2. J. Frąckowiak: Przekształcenie najmu w odrębną własność lokalu i związane z tym skutki prawne, „Palestra” 1974, nr 4.
3. A. Dzyr: Sprzedaż budynków oraz lokali w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność Państwa w świetle ustawy z 6 lipca 1972 r., „Problemy Wymiaru Sprawiedliwości” 1974, z. 1/4.
4. T. Pietrzyk: Odrębna własność lokali w domach państwowych, „Nowe Prawo” 1976, nr 7—8.
5. S. Mizera: Z problematyki prawnej sprzedaży przez Państwo domów i lokali mieszkalnych w miastach, „Palestra” 1978, nr 10.
6. Z. Radwańska: Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. XI.
7. K. Korzan: Podstawy i skutki orzeczeń ustanawiających odrębną własność lokali, „Nowe Prawo” 1981, nr 3.
8. J. Augustowicz: Odrębna własność lokali, „Nowe Prawo” 1982, nr 1—2.
9. T. Zyznowski: Ustanowienie odrębnej własności lokali w praktyce sądowej, „Nowe Prawo” 1982, nr 1—2.
10. S. Breyer: Przeniesienie własności nieruchomości, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1975.
11. A. Wąsiewicz: Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej, Poznań 1965, UAM, „Prace Wydziału Prawa”, z. 16.