

# Krystyna Krzekotowska

---

## Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 1983 r. III CRN 261

---

Palestra 29/10(334), 95-97

---

1985

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.

powanie nie dostarczyło podstaw do sporządzenia oskarżenia, to oskarżyciel publiczny powinien przekazać sprawę sądowi rodzinnemu, ale nie na podstawie art. 99 § 2 u.p.n., lecz na podstawie klauzuli generalnej sprecyzowanej w art. 15 tejże ustawy.

Sąd rodzinny będzie obowiązany sprawę przyjąć, taki bowiem obowiązek ciąży na nim z mocy art. 15 u.p.n. Sprawa zacznie się wtedy jak gdyby na nowo. Za taką argumentacją przemawia fakt, że kwestie sporne powstały na tle kwalifikacji prawnej opartej w razie stosowania art. 9 § 2 k.k. — w dużej mierze na subiektywnych odczuciach. To samo zdarzenie

prawne, w kontekście okoliczności, może (lecz nie musi), w zależności od subiektywnej oceny, uzasadniać stosowanie norm określonych w art. 9 § 2 k.k.

W ostateczności jednak wszystkie sprawy nieletnich, a więc i te, których prokurator nie chce lub nie może prowadzić, powinny trafić do sądu rodzinnego. Inna właściwość rzeczowa stanowi wyjątek od reguły generalnej określonej w art. 15 u.p.n. i jako taka może być stosowana tylko wtedy, gdy przepis szczególnie wyraźnie na to pozwala.

Zdzisław Lorek

## 2.

### GŁOSA

#### do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 1983 r. III CRN 261/83 \*

Teza glosowanego postanowienia ma brzmienie następujące:

1. Okoliczność, że lokal użytkowy znajdujący się w małym domu mieszkalnym jest zajęty przez najemcę dysponującym decyzją o jego przydziale, nie stoi na przeszkodzie ustanowieniu w tym domu odrębnej własności lokali i przyznaniu go wraz z lokalem mieszkalnym jednemu ze współwłaścicieli, jeżeli ten lokal użytkowy jest konieczny w rozumieniu art. 135 § 2 k.c. do wy-

konywania przez niego zawodu.

2. Wymaganie, aby lokale mieszkalne, co do których ma być ustanowiona odrębna własność, były lokalami samodzielnymi (fizycznie oddzielonymi od pozostałych części budynku), wynika z przepisu art. 135 § 1 k.c., w myśl którego wyodrębniony, jako samodzielna nieruchomość, może być lokal mieszkalny, a nie część budynku.

Wydane w niniejszej sprawie w wyniku rewizji nadzwyczajnej Ministra Sprawiedliwości postanowienie Sądu Najwyższego ma istotne znaczenie dla funkcjonowania instytucji odrębnej własności lokali, która może i powinna spełniać znacznie szerszą niż dotychczas rolę w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Za nieuzasadniony uznano zarzut rewizji nadzwyczajnej, że powierzchnia lokalu przyznanego wnioskodawcy przekracza dopuszczalne normy, albowiem przy ustalaniu wielkości lokalu mieszkalnego nie bierze się pod uwagę lokalu użytkowego (w tym samym budynku).

Sąd Najwyższy podzielił natomiast

\* Patrz: OSPIKA 1984, z. 7-8, poz. 153.

pogląd Ministra Sprawiedliwości, że wadliwe orzeczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, jako mające na przyszłość zapewnić zainteresowanym maksymalną niezależność we wzajemnych stosunkach, a także ze względu na to, że w takim orzeczeniu chodzi o przestrzeganie zasad dotyczących granic własności osobistej, narusza także interes PRL.

Stanowisko Sądu Najwyższego w głosowanym postanowieniu stanowi kontynuację tej linii orzecznictwa, która przyczynia się do zapewnienia instytucji odrębnej własności lokali jak najdogodniejszych warunków rozwoju, odpowiednio do stałego wzrostu jej znaczenia w polityce mieszkaniowej Państwa.

Te przemiany nie uszły uwagi Sądu Najwyższego i stały się jednym z zasadniczych argumentów przemawiających za odstąpieniem od poprzedniej ścieżki wykładni przepisów k.c. (określających sposób powstania odrębnej własności lokali), która uznawała umowę współwłaścicieli za jedyną drogę ustanowienia takiego prawa. Wspomniana zmiana judykatury SN dokonana została w uchwale Pełnego Składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 21.XII.1974 r., według której ustanowienie odrębnej własności lokali jest dopuszczalne także w sądowym postępowaniu o zniesienie współwłasności.<sup>1</sup> To rozwiązanie stało się ważnym etapem na drodze do rozszerzenia możliwości oddziaływania sądów na tę społecznie doniosłą dziedzinę stosunków mieszkaniowych, która — właśnie dlatego, że obejmuje jedno z najdonioślejszych praw majątkowych, silnie powiązanych ze stosunkami osobistymi, rodzinnymi — może i powin-

na w szerokim zakresie być objęta drogą sądową, zapewniającą w najwyższym społecznie dostępnym stopniu sprawiedliwe i zgodne z interesami zainteresowanych, a także z interesem społecznym rozstrzygnięcie sporów.

Warto też przypomnieć stabilizujący wpływ orzecznictwa Sądu Najwyższego na trwałość bytu umowy ustanawiającej wieczyste użytkowanie, co nie jest bez znaczenia także dla rozwoju instytucji odrębnej własności lokali, położonych często właśnie w budynkach wzniesionych na gruntach oddawanych w wieczyste użytkowanie.

Sąd Najwyższy trafnie uznał w uchwale z dnia 25.IV.1964 r.,<sup>2</sup> że uchylenie decyzji organu administracyjnego — po zawarciu na jej podstawie umowy cywilnoprawnej — nie powoduje samo przez się nieważności takiej umowy. Jedyne okoliczności, z powodu których nastąpiło uchylenie decyzji administracyjnej, mogą być uwzględnione przy ocenie w świetle prawa cywilnego ważności umowy lub dopuszczalności uchylenia się od skutków prawnych zawartego w niej oświadczenia woli.

Także piśmiennictwo prawnicze, inspirowane w dużej mierze potrzebami społecznymi sygnalizowanymi przez praktykę orzecniczą, która z kolei także na zasadzie sprzężenia zwrotnego czerpie wzorce rozstrzygnięć z opracowań teoretycznych, silnie akcentuje potrzebę „zielonego światła” dla rozpatrywanej instytucji. Słusznie bowiem dostrzega w niej środek, który może stymulować inicjatywy budowlane samych zainteresowanych, a jednocześnie zapewnić troskę o utrzymanie w należytym stanie już istniejącej „substancji budowlanej”.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> OSNCP 1975, nr 9, poz. 128.

<sup>2</sup> OSPIKA 1965, z. 1, poz. 1.

<sup>3</sup> Por. J. Ignatowicz: Problemy legislacyjne korzystania z mieszkań — referat na posiedzeniu Komisji Prawa Cywilnego ZG ZPP, 18.VI.1985 r.; K. Krzekotowska: Legislacja a mieszkania, Gaz. Pr. z 1985 r. nr 19, s. 2.

Można by uznać, że „sprawa” jest na dobrej drodze, gdyż ustawodawca podejmuje w tym względzie kolejne inicjatywy legislacyjne,<sup>4</sup> z których najświeższe, zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z 18.III.1983 r. (Dz. U. Nr 21, poz. 93), pozwalają na wyodrębnianie własności lokali w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność osób fizycznych. Stawia to pod znakiem zapytania celowość utrzymywania w k.c. zasady, w myśl której ustanawia się ją tylko w małych domach mieszkalnych.

Te nowe rozwiązania, tak jak i towarzysząca im linia orzecznictwa Sądu Najwyższego umacniająca w sposób rzeczywisty ochronę własności osobistej, której przedmiotem jest odrębna własność lokali, zasługują ze wszelkich miar na upowszechnienie, albowiem dotarcie z informacją na ten temat do szerokich kręgów społeczeństwa ma istotne znaczenie co do tego, czy i na jaką skalę zainteresowani skorzystają z dobrodziejstwa nowych rozwiązań.

Popularyzując zatem jak najszerzej wiedzę w tym zakresie (szczególnie dogodną sytuację mają tu przedstawiciele palestry), wprost i bezpośrednio przyczyniamy się do zwiększenia skuteczności danego rozwiązania, co jest zadaniem — z punktu widzenia skuteczności prawa — nie mniej ważnym niż doskonalenie samego rozwiązania przez lepsze ujęcie legislacyjne czy lepiej dostosowany doń kierunek wykładni.

Popierając zatem poglądy uznające, iż sytuacja na interesującym nas tu wycinku w pełni dojrzała do całościowego uregulowania problematyki odrębnej własności lokali, dla stworzenia tej instytucji lepszych ram prawnych i organizacyjnych — należałoby wspie-

rać także te inicjatywy, które zmierzają do jak najlepszego wdrożenia do praktyki społecznej już istniejących rozwiązań. Do takich zaś rozwiązań należą z całą pewnością inicjatywy zmierzające do wyznaczenia polityce orzeczniczej sądów cywilnych właściwych ukierunkowań, w szczególności przez jeden z podstawowych środków będących w gestii Ministra Sprawiedliwości: rewizję nadzwyczajną, i będące jej oddźwiękiem na interesującym nas tu polu — stanowisko Sądu Najwyższego.

Wskazanie we wspólnym poglądzie Ministra Sprawiedliwości i Sądu Najwyższego, że ustanowienie odrębnej własności lokali, czynienie praktyki w tym zakresie wolną od wadliwości naruszających prawo leży nie tylko w interesie samych zainteresowanych, ale także w interesie PRL — to również niezwykle ważna inicjatywa, mogąca służyć wręcz przełomowi w myśleniu o zachodzących tu ząbieniach się o siebie interesu indywidualnego jednostki i interesu ogólnospołecznego, jakim jest rozwijanie własności osobistej dla rozwiązania kwestii mieszkaniowej.

Sprzyjając ulepszeniu praktyki na gruncie istniejących już rozwiązań prawnych, nie pozostanie to zapewne bez wpływu na kształt przyszłych rozstrzygnięć legislacyjnych, które z całą pewnością są potrzebne, aby instytucja odrębnej własności lokalu mogła spełnić należycie swoją funkcję. Z tych względów uznałam za celowe ustosunkowanie się do tych kwestii natury ogólnej, które zostały poruszone w uzasadnieniu SN. Mają one bowiem większe znaczenie niż treść samej tezy.

*Krystyna Krzekotowska*

<sup>4</sup> Por. W. Kобрzyński, K. Krzekotowska, S. Matysik, E. Warzocha: Udział orzecznictwa sądowego w kształtowaniu stosunków społecznych na przykładzie spraw mieszkaniowych, rolnych oraz spraw o ochronę dóbr osobistych, ZN IBPS 1978, nr 10, s. 230.