

UCHWAŁA

11 lutego 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący)

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk (sprawozdawca)

SSN Dariusz Pawłyszcz

na posiedzeniu niejawnym 11 lutego 2026 r. w Warszawie

w sprawie z wniosku R.W.

z udziałem D.M. i J.M.

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu,

na skutek przedstawienia przez Sąd Okręgowy w Suwałkach

postanowieniem z 2 września 2025 r., I Ca 88/25,

zagadnienia prawnego:

Czy w trybie art. 199 kc można udzielić zgody na rozebranie budynku, w którym ustanowione są odrębne własności lokali jeżeli stosownie do art. 3 ust. 1 zd. 2 ustawy o własności lokali współwłasność ma charakter przymusowy i nie można żądać zniesienia współwłasności dopóki trwa odrębna własność lokali?

podjął uchwałę:

Na podstawie art. 199 k.c. nie można udzielić zgody na rozebranie budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali.

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Jacek Grela

Dariusz Pawłyszcz

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 30 grudnia 2024 r. I Ns 128/20, Sąd Rejonowy w Elku oddalił wniosek o udzielenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, polegającej na rozbiórce budynku stanowiącego współwłasność wnioskodawcy i uczestników postępowania.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wywiódł wnioskodawca, domagając się jego zmiany i wyrażenia zgody na rozbiórkę budynków. Kluczowy zarzut apelacji dotyczył nierzetelności opinii będącej podstawą rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji. Uczestnicy postępowania zażądali oddalenia apelacji podnosząc, że Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, iż zamierzona czynność nie leży w interesie wszystkich współwłaścicieli, a wnioskodawca zmierza jedynie do unicestwienia odrębnej własności lokalu, stanowiącego własność uczestników postępowania, a w dalszej kolejności zagospodarowania nieruchomości według swojego uznania.

Sąd Okręgowy w Suwałkach, rozpoznając apelację stwierdził, że kluczową kwestią dla rozstrzygnięcia sprawy jest ocena dopuszczalności udzielenia zgody na rozebranie budynku, co pośrednio może prowadzić do zniesienia współwłasności nieruchomości, na której posadowiony jest budynek z odrębną własnością lokalu. Uznając, że problem ten budzi poważne wątpliwości, Sąd Okręgowy postanowieniem z 2 września 2025 r., I Ca 88/25 przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne: „Czy w trybie art. 199 k.c. można udzielić zgody na rozebranie budynku, w którym ustanowione są odrębne własności lokali, jeżeli stosownie do art. 3 ust. 1 zd. drugie ustawy o własności lokali, współwłasność ma charakter przymusowy i nie można żądać zniesienia współwłasności, dopóki trwa odrębna własność lokali?”

W uzasadnieniu postanowienia Sąd odwoławczy zwrócił uwagę, że stosownie do art. 3 ust. 1 zd. drugie ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.) współwłasność budynku z wyodrębnionymi lokalami ma charakter przymusowy i nie można żądać zniesienia współwłasności takiej nieruchomości. W ocenie Sądu uregulowanie to można interpretować na dwa sposoby. Według pierwszego, wyłączona jest możliwość podejmowania działań pośrednio zmierzających do zniesienia współwłasności budynku, w którym ustanowiono lokale będące przedmiotem odrębnej własności wbrew woli przynajmniej jednego z właścicieli

lokali. Drugie rozumienie tej regulacji sprowadza się do wąskiej i literalnej jego interpretacji, zgodnie z którą nie dotyczy ono sytuacji, w której dochodzi do unicestwienia budynku, w którym znajdują się lokale będące przedmiotem odrębnej własności. Zdaniem Sądu Okręgowego, za pierwszą interpretacją przemawia to, że zabezpiecza ona interesy właścicieli lokali usytuowanych w budynkach o niskiej jakości technicznej, położonych na terenie nieruchomości o bardzo atrakcyjnej lokalizacji. Za drugim stanowiskiem to, że ograniczenia w korzystaniu we własności przez współwłaściciela większościowego powinny być określone precyzyjnie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione zagadnienie prawne nie było dotychczas rozważane w literaturze i orzecznictwie. Argumentacji przydatnej do jego rozstrzygnięcia można natomiast poszukiwać w licznych wypowiedziach doktryny i judykatury, dotyczących problematyki współwłasności oraz własności lokali.

Skutkiem ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu jest podział nieruchomości macierzystej na trzy części. Pierwszą z tych części stanowi wyodrębniony lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi (stający się odrębnym od gruntu przedmiotem własności), drugą tworzą samodzielne lokale niewyodrębnione wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, pozostające własnością dotychczasowego właściciela nieruchomości, trzecią z tych części stanowi nieruchomość wspólna, obejmująca grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, będący prawem związanym z własnością lokalu (art. 3 ust. 2 zd. pierwsze u.w.l.). W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się na ścisły związek obu tych praw – własności lokalu i udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Współwłasność nieruchomości wspólnej powstaje z mocy prawa i ma charakter przymusowy. W art. 3 ust. 2 zd. drugie u.w.l. ustawodawca postanowił, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Postuluje się, żeby zakaz ten interpretować szeroko. Stoi on na przeszkodzie zniesieniu współwłasności w dowolny sposób, zarówno przez sąd, jak i w drodze umowy (tak m.in.: A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz,

Warszawa 2021, s. 686; E. Drozd, Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali, „Rejent” 1995, nr 4, s. 10).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego doprecyzowano, że przewidziany w art. 3 ust. 1 zd. drugie u.w.l. zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczy tylko tej jej części, która jest niezbędna do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, czyli składników nieruchomości o charakterze koniecznym do korzystania z wyodrębnionych lokali (takich jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne, dach). Ta część nieruchomości określana jest mianem współwłasności koniecznej lub przymusowej. Bez istnienia bowiem współwłasności wspólnej w takim zakresie, niemożliwe byłoby w ogóle funkcjonowanie własności odrębnych lokali. Do nieruchomości wspólnej mogą jednak należeć także takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak integralnego charakteru, a które ustawa określa jako pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 4 u.w.l.), zaliczając do nich przykładowo piwnice, strych, komórki i garaże. Tego typu pomieszczenia ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, nie mają jednak charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania. W konsekwencji uznano, że zakaz z art. 3 ust. 2 zd. drugie u.w.l. nie dotyczy tych elementów wspólnej nieruchomości, które mają charakter wyodrębnionych ustawowo pomieszczeń przynależnych i nie są konieczne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali (uchwała SN z 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004 nr 12, poz. 189; wyrok SN z 2 lutego 2005 r., IV CK 474/04; podobnie uzasadnienie uchwały SN z 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 68).

W orzecznictwie dopuszczono również – w ograniczonym zakresie – możliwość zniesienia współwłasności na drodze sądowej poprzez zniesienie zarówno odrębnej własności lokali, jak i nieruchomości wspólnej, oraz fizyczny podział nieruchomości i przyznanie wyodrębnionych w ten sposób nieruchomości dotychczasowym właścicielom. W uchwale z 14 lipca 2006 r., III CZP 53/06 (OSNC 2007, nr 4, poz. 58) Sąd Najwyższy rozstrzygnął, że art. 3 ust. 1 zd. drugie u.w.l. 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. W uzasadnieniu tej uchwały stwierdzono, że zakaz zawarty w powołanej

regulacji dotyczy zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, nie zaś zniesienia odrębnej własności lokali stanowiącej przeszkodę do zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej. W dalszej części uzasadnienia wskazano na brak przekonujących argumentów przemawiających za przypisaniem ustawodawcy intencji pozbawienia właściciela lokalu możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, kiedy możliwy jest podział budynku, w którym ustanowiono tę odrębną własność lokali i utrzymywanie współwłasności, będącej często, jak w przedmiotowej sprawie, zarzewiem wieloletniego konfliktu. W ramach wyводу na rzecz przyjętego stanowiska Sąd Najwyższy stwierdził również, że skoro nie ulega wątpliwości, że odrębną własność lokali można znieść w drodze umowy, to w poszukiwaniu podstawy materialnoprawnej do zniesienia jej przez sąd należy odwołać się do zasady, w myśl której, jeżeli istnieje możliwość regulacji danego stosunku prawnego w drodze umowy, to w razie niezgodności między stronami wchodzi w rachubę orzeczenie sądowe. Przyjąć zatem należy dopuszczalność sądowego zniesienia odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej. Stanowisko wyrażone w treści powołanej uchwały zostało podtrzymane w kolejnych orzeczeniach Sądu Najwyższego (postanowienia SN: z 7 maja 2008 r., II CSK 664/07, OSNC-ZD 2009, nr 2, poz. 48; z 15 września 2023 r., I CSK 4419/22; uchwały SN: z 8 grudnia 2017 r., III CZP 77/17, OSNC 2018, nr 12, poz. 113; z dnia 16 maja 2019 r., III CZP 1/19, OSNC 2020, nr 3, poz. 25).

Odmienny pogląd został jednak wyrażony w uzasadnieniu postanowienia z 14 maja 2021 r., IV CSKP 46/21. Sąd Najwyższy poddał tam w szczególności krytycznej ocenie zasadę powołaną w uzasadnieniu uchwały III CZP 53/06, zgodnie z którą, jeżeli istnieje możliwość regulacji danego stosunku prawnego w drodze umowy, to w razie niezgodności między stronami zawsze umowę może zastąpić orzeczenie sądowe. Sąd Najwyższy wskazał, że dotyczy ona takiej sytuacji, gdy istnieje prawna możliwość dokonania orzeczeniem sądu rozstrzygnięcia określonej kwestii, która z natury rzeczy podlega zasadzie autonomii woli stron. Nie zawsze jednak jest taka możliwość. Nie może bowiem toczyć się postępowanie o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, którego celem jest zniesienie odrębnej własności lokali, ponieważ w tym czasie trwa odrębna własność, a tej Sąd w ogóle

nie może znieść, jako prawa podmiotowego własności. Jest ono chronione przepisami Konstytucji RP. Zgodnie bowiem z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP własność może być ograniczona – a tym bardziej zniesiona – tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

W rozdziale 4 ustawy o własności lokali uregulowano kwestie związane z zarządem nieruchomością wspólną, przy czym samo pojęcie zarządu nie zostało w ustawie zdefiniowane. W doktrynie przyjmuje się, że zarząd obejmuje czynności prawne, faktyczne i procesowe. W myśl art. 18 ust. 1 u.w.l. – sposób zarządu nieruchomością wspólną może być określony w umowie ustanawiającej odrębną własność lokali albo w umowie zawartej później przez wszystkich właścicieli lokali (w tym dotychczasowego właściciela lokali niewyodrębnionych). Jeżeli sposób zarządu nieruchomością wspólną nie został określony w umowie właścicieli lokali, obowiązują zasady zarządu ustawowego (art. 18 ust. 3 u.w.l.). Umowne określenie sposobu zarządu uznaje się za dopuszczalne niezależnie od liczby lokali we wspólnocie mieszkaniowej. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani do wyboru zarządu (art. 20 ust. 1 u.w.l.). Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, natomiast podjęcie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu wymaga podjęcia uchwały przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 1 i 2 u.w.l.). W art. 22 ust. 3 u.w.l. został zamieszczony otwarty katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W doktrynie wyrażono zapatrywanie, że wyliczenie to należy odnieść także do małej wspólnoty mieszkaniowej, tj. takiej, w której liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, nie jest większa niż trzy (R. Dzięczek, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2021, s. 272).

W przypadku małej wspólnoty mieszkaniowej do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19 u.w.l.). Nakaz odpowiedniego stosowania tych przepisów oznacza, że niektóre z nich stosuje się wprost, inne z odpowiednimi modyfikacjami, a stosowanie niektórych jest wyłączone. Powszechnie przyjmuje się, że do takiego zarządu ma zastosowanie art. 199 k.c. Zgodnie z nim – do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich

współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

W art. 199 k.c. wyrażono zasadę woli współwłaścicieli uzupełnioną zasadą ingerencji sądu, polegającą na dopuszczeniu przez sąd realizacji określonej czynności. W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że przewidziana w art. 199 k.c. możliwość zwrócenia się do sądu ma na celu zapewnienie prawidłowości zarządu rzeczą wspólną (uchwała SN z 7 października 2009 r., III CZP 60/09, OSNC 2010 nr 4, poz. 50; wyrok SN z 8 września 2016 r., II CSK 817/15; postanowienie SN z 28 lutego 2020 r., V CSK 401/19). W doktrynie zauważa się ponadto, że uprawnienie wyrażone w powołanym przepisie dotyczy czynności dopiero zamierzonych, a nie już dokonanych. Sąd, rozstrzygając żądanie, może je uwzględnić, udzielając zezwolenia na dokonanie czynności albo oddalić, tj. odmówić zezwolenia. Wydając rozstrzygnięcie w przedmiocie wyrażenia zgody na czynność przekraczającą zwykły zarząd, sąd powinien mieć na uwadze cel planowanej czynności, a także uwzględnić interesy pozostałych współwłaścicieli. Pojęcie interesu należy przy tym ujmować szeroko, w sposób obejmujący zarówno ewentualne naruszenie w zakresie wspólnego prawa, jak również ich sytuacji osobistej i majątkowej. Kryterium celu planowanej czynności odnosi się do gospodarczej zasadności zamierzonego przedsięwzięcia. Należy zbadać, czy podjęcie wnioskowanej czynności jest gospodarczo uzasadnione, a więc czy jej podjęcie ma sens i czy jest ekonomicznie opłacalne. Sąd powinien wziąć pod uwagę przeznaczenie rzeczy wspólnej, sposób korzystania z niej, a także koszt planowanej czynności.

W orzecznictwie zwrócono ponadto uwagę na różnicę dotyczącą zarządu rzeczą wspólną w przypadku zwykłej współwłasności oraz w odniesieniu do nieruchomości wspólnej w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali. Wskazano, że zarząd nieruchomością wspólną w ramach wspólnoty mieszkaniowej ma szczególny charakter, gdyż służy nie tylko ochronie interesu indywidualnego współwłaścicieli, jak jest to w wypadku zwykłej współwłasności w częściach ułamkowych, lecz przede wszystkim ma zapewnić ochronę interesu zbiorowego wspólnoty (uchwała SN z 7 października 2009 r., III CZP 60/09, OSNC 2010

nr 4, poz. 50).

Artykuł 199 k.c. – jak wcześniej wskazano – dotyczy m.in. czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że przez zwykły zarząd należy rozumieć załatwianie spraw związanych z bieżącą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia, wszystko zaś co się w tych granicach nie mieści – należy do spraw przekraczających zwykły zarząd. Jako przykład tych ostatnich czynności wskazuje się wzniesienie stałego obiektu budowlanego na nieruchomości stanowiącej współwłasność, przebudowę lub rozbudowę budynku obejmującego nieruchomość wspólną (por. art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.).

W obowiązującym stanie prawnym brak jest regulacji dotyczących skutków zburzenia lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności albo budynku, w którym doszło do wyodrębnienia takiego lokalu.

W najszerszym zakresie skutki zburzenia lokalu rozważane były przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 16 maja 2019 r., III CZP 1/19 (OSNC 2020, nr 3, poz. 25), zgodnie z którą „wygaśnięcie odrębnej własności lokalu na skutek jego zburzenia powoduje ustanie odrębnej własności drugiego lokalu, natomiast udziały w nieruchomości wspólnej, związane dotychczas z własnością dwóch lokali, przekształcają się w udziały we współwłasności gruntu zabudowanego budynkiem stanowiącym jego część składową i obejmującym jeden lokal.” Wyjaśniając motywy rozstrzygnięcia Sąd Najwyższy stwierdził w szczególności, że skoro przedmiotem odrębnej własności może być jedynie samodzielny lokal mieszkalny spełniający kryteria przewidziane w art. 2 ust. 1-3 u.w.l., niespełnianie tych kryteriów oznacza, że lokal nie może być przedmiotem odrębnej własności. Zwrócono jednak uwagę, iż przepisy te dotyczą jedynie ustanowienia odrębnej własności lokalu, a nie dalszego trwania tej własności. Mogą wystąpić różne warianty zburzenia (zniszczenia) lokalu. Może to być całkowite zniszczenie budynku ze wszystkimi lokalami, całkowite zniszczenie lokalu, a także częściowe zniszczenie lokalu, np. uszkodzenie ściany, które wprawdzie oznacza utratę przez lokal cechy samodzielności, ale zwykle w stopniu przejściowym i łatwym do naprawienia. W dalszej części uzasadnienia

uchwały wskazano, że prawo odrębnej własności lokalu może istnieć wyłącznie, gdy w budynku znajdują się co najmniej dwa lokale spełniające przesłankę samodzielności. Ponieważ w okolicznościach przedmiotowej sprawy na skutek zburzenia jednego z samodzielnych lokali, pozostał tylko jeden, Sąd Najwyższy przyjął, że następuje powrót do zasady *superficies solo cedit*, a dotychczasowi właściciele lokali pozostają współwłaścicielami gruntu.

Jak wynika z przytoczonej powyżej uchwały (oraz z poprzedzającej ją uchwały z 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 68) Sąd Najwyższy uznał, że zniszczenie przedmiotu odrębnej własności skutkuje wygaśnięciem samego prawa. Stwierdzenie to opatrzone zostało jednak zastrzeżeniami dotyczącymi odwracalności zmian dotyczących lokalu.

W doktrynie wskazuje się, że ustawodawca nie wykluczył możliwości wygaśnięcia odrębnej własności lokalu, o czym ma świadczyć zawarte w art. 3 ust. 1 u.w.l. sformułowanie „dopóki trwa odrębna własność lokali”, co jest podstawą wniosku, że własność ta może ustać. Jednocześnie podnosi się, że przyczyny wygaśnięcia prawa własności lokalu nie zostały przez ustawodawcę określone (A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawnorzeczowa*, Warszawa 2015, s. 169-170; R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2019, s. 169-170). Nie budzi też kontrowersji pogląd, w myśl którego prawo własności nie może istnieć bez swojego przedmiotu, a wskutek wygaśnięcia odrębnej własności wszystkich lokali dotychczasowi właściciele pozostają współwłaścicielami nieruchomości, która przestaje być nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy o własności lokali. Ich udziały w nieruchomości odpowiadają udziałom, jakie były związane wcześniej z własnością wyodrębnionych lokali (A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość wspólna...*, s. 216-218; M. Watrakiewicz, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 15 maja 2019 r., III CZP 1/19, „Rejent” 2020, nr 9, s. 73-77*). Formułowana jest także teza o braku normatywnych podstaw do utrzymania w mocy własności zniszczonego lokalu w sytuacji, gdy zniszczenie to jest odwracalne. Należy odnotować również stanowisko odmienne, zgodnie z którym odrębna własność zniszczonego lokalu nie wygasa, ale trwa nadal, dopóki tylko istnieje wola odbudowy lokalu (T. Justyński, *Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 13 marca 2020 r., III CZP 65/19*

Glosa, OSP 2020, nr 10, s. 71, 73). Jako problem trudny do rozstrzygnięcia wskazuje się skutki prawne zniszczenia wyłącznie niektórych wyodrębnionych lokali, w sytuacji dalszego istnienia pozostałych, wyodrębnionych z tej samej nieruchomości. Niektórzy autorzy stoją na stanowisku, iż na skutek wygaśnięcia własności lokalu wygasa również związany z nią udział w nieruchomości wspólnej, który nie może istnieć bez własności lokalu. Ponieważ łączna wielkość udziałów musi być stała, wygasły udział w nieruchomości wspólnej przypaść musi pozostałym właścicielom nieruchomości lokalowych, proporcjonalnie do wielkości ich udziałów we współwłasności (M. Ciekawy, Przyczyny ustania odrębnej własności lokalu, „Rejent” 2024, nr 10, s. 47-48).

Niewątpliwie rozbiórka budynku, w którym wyodrębniono lokale, skutkuje definitywnym zniszczeniem lokali. W wyniku takiej rozbiórki przestaje zatem istnieć przedmiot odrębnej własności (nieruchomość lokalowa). Jak wynika z przedstawionych wyżej wypowiedzi orzecznictwa i doktryny, co do zasady wygasa wówczas także prawo odrębnej własności samodzielnych lokali.

Wpływ wygaśnięcia odrębnej własności samodzielnych lokali na nieruchomość wspólną będzie odmienny w zależności od tego, czy rozbiórka obejmuje wszystkie lokale, czy też tylko niektóre z nich. Całkowita rozbiórka budynku może nie dotyczyć wszystkich lokali w przypadku zabudowania nieruchomości macierzystej, w której wyodrębniono lokale, więcej niż jednym budynkiem. W razie wygaśnięcia odrębnej własności tylko niektórych lokali, nieruchomość wspólna będzie nadal istnieć. W przypadku wygaśnięcia prawa odrębnej własności wszystkich lokali, współwłasność nieruchomości wspólnej ulegnie przekształceniu w zwykłą współwłasność ułamkową. W obu przypadkach nie nastąpi zatem zniesienie współwłasności, a jedynie w drugiej z wymienionych sytuacji zmianie ulegnie jej charakter.

Należy jednak podkreślić, że w art. 199 k.c. uregulowano kwestie rozporządzania rzeczą wspólną i podejmowania w odniesieniu do niej czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Tymczasem, samodzielny lokal, zarówno wyodrębniony, jak i niewyodrębniony – jak to wyjaśniono wcześniej – nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Obie nieruchomości – lokalowa i wspólna – pozostają w ścisłym związku, stanowiącym niekiedy źródło trudności

w precyzyjnym wyznaczeniu ich granic. Jednakże, według przyjętej przez ustawodawcę konstrukcji normatywnej, wyodrębniony lokal jest odrębną nieruchomością, stanowiącą przedmiot wyłącznego prawa jej właściciela, w granicach określonych w art. 140 k.c. Do takiego lokalu – jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności – mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, w tym dotyczące prawa sąsiedzkiego (art. 144-154 k.c.) oraz ochrony własności (art. 222-230 k.c.). W doktrynie podkreśla się, że własność lokalu jest własnością w rozumieniu Kodeksu cywilnego, a więc prawem podmiotowym o charakterze bezwzględnym, najsilniejszym zarówno pod względem uprawnień, jak również ochrony gwarantowanej w ustawach i Konstytucji.

Z powyższych względów za niedopuszczalne należy uznać dokonywanie takich czynności w odniesieniu do nieruchomości wspólnej, które skutkowałyby następczą utratą własności nieruchomości lokalowej, a art. 199 k.c. w ogóle nie może znaleźć zastosowania w przypadku, w którym zamierzona czynność miałaby za przedmiot nie tylko rzecz wspólną, ale również inną rzecz, a co więcej prowadziłaby do jej zniszczenia i przez to do wygaśnięcia prawa własności.

Uwzględnienie przez sąd na podstawie art. 199 k.c. wniosku o wyrażenie zgody na rozbiórkę budynku, w którym ustanawiano odrębną własność samodzielnych lokali (samodzielnego lokalu) – pozostawałoby w sprzeczności z interesem tego współwłaściciela nieruchomości wspólnej, którego lokal miałby zostać zniszczony oraz z zagwarantowaną w Konstytucji RP zasadą ochrony prawa własności. O naruszeniu tego interesu przesądza już sam fakt braku zgody właściciela na ingerencję w przysługujące mu prawo własności. W wyroku z 13 grudnia 2012 r., P 12/2011 (OTK-A 2012, nr 11, poz. 135) Trybunał Konstytucyjny orzekł, że nakaz ochrony własności oraz innych praw majątkowych zawarty w art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji RP, nakłada określone obowiązki na ustawodawcę zwykłego. Chodzi przede wszystkim o pozytywny obowiązek stanowienia przepisów i procedur udzielających ochrony prawnej prawom majątkowym oraz o negatywny obowiązek ustawodawcy powstrzymywania się od wprowadzania regulacji, które owe prawa mogłyby pozbawiać ochrony prawnej lub też ochronę tę ograniczać. Artykuł 64 ust. 3 Konstytucji RP wprost stanowi, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim

nie narusza ona istoty prawa własności. Ograniczenia prawa własności są zatem – w świetle przytoczonej regulacji dopuszczalne – ale wyłącznie w drodze ustawy, której unormowania nie mogą iść tak daleko, aby wynaturzyć prawo własności, pozbawić to prawo jego treści lub nałożyć na właściciela ciężar nie do zniesienia (tak wyrok TK z 12 stycznia 2000 r., P 11/98, OTK 2000, nr 1, poz. 3).

Mając na uwadze powyższe – Sąd Najwyższy podjął uchwałę, że na podstawie art. 199 k.c. nie można udzielić zgody na rozebranie budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali.

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Jacek Grela

Dariusz Pawłyszcz

A.G.

[r.g.]