

WYROK

z dnia 5 marca 2002 r.

Sygn. akt SK 22/00

W imieniu Rzeczypospolitej Polskiej

Trybunał Konstytucyjny w składzie:

Mirosław Wyrzykowski – przewodniczący
Teresa Dębowska-Romanowska – sprawozdawca
Biruta Lewaszkiewicz-Petrykowska
Andrzej Mączyński
Jadwiga Skórzewska-Łosiak,

protokolant: Grażyna Szałygo,

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 marca 2002 r. skargi konstytucyjnej Macieja i Stanisławy Kulczyckich, z udziałem umocowanych przedstawicieli uczestników postępowania: skarżących i Prokuratora Generalnego o zbadanie zgodności:

art. 1 ust. 2, art. 3 ust. 3-4, art. 7 ust. 1 oraz art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) z art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,

o r z e k a:

- 1. Art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) nie jest niezgodny z art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.**
- 2. Art. 3 ust. 3 i 4 ustawy powołanej w pkt 1 są zgodne z art. 64 ust. 3 Konstytucji.**
- 3. Art. 7 ust. 1 oraz art. 8 ust. 1 ustawy powołanej w pkt 1 nie są niezgodne z art. 64 ust. 3 Konstytucji.**

UZASADNIENIE:

I

1. Skargą konstytucyjną z 7 sierpnia 2000 r., uzupełnioną pismem z 15 września 2000 r., skarżący Maciej i Stanisława Kulczyccy zakwestionowali konstytucyjność przepisów art. 1 ust. 2, art. 3 ust. 3-5, art. 7 ust. 1 i 2 oraz art. 8 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.), w związku z art. 212 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) oraz z art. 618 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 269 ze zm.), zarzucając im niezgodność z art. 64 ust. 3 Konstytucji.

Zarzut niekonstytucyjności przepisów zaskarżonych przedmiotową skargą konstytucyjną pojawił się w związku z postępowaniem o zniesienie współwłasności nieruchomości, którego uczestnikami byli skarżący. Zarzuty te pojawiły się na tle następującego stanu faktycznego.

Postanowieniem z 30 października 1997 r. (*sygn. akt II NS 898/95*) Sąd Rejonowy w Lublinie dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości, poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych. Wyodrębnione lokale przyznane zostały dotychczasowym współwłaścicielom, ponadto zaś ustanowiono na ich rzecz odpowiednie udziały w nieruchomości wspólnej. Jednocześnie, tytułem wartościowego wyrównania udziałów, zasądzone od skarżących, występujących w postępowaniu w charakterze uczestników, na rzecz wnioskodawców kwotę 262 360 złotych oraz kwotę 293 995 złotych tytułem partycypacji w pożytkach, które przynosi użytkowany przez skarżących lokal użytkowy, wykorzystywany jako lodziarnia.

Wobec zaskarżenia tego postanowienia, ówczesny Sąd Wojewódzki w Lublinie postanowieniem z 9 października 1998 r. (*sygn. akt II Ca 324/98*) skorygował powierzchownie niektórych spośród wyodrębnionych lokali oraz wysokości udziałów. Ponadto obniżył zasądzone od skarżących na rzecz wnioskodawców kwoty świadczeń pieniężnych w ten sposób, że kwota dopłaty tytułem wyrównania udziałów została obniżona do wysokości 246 754 złotych, a kwota rozliczenia z tytułu pożytków osiąganych z prowadzonej przez skarżących lodziarni – do wysokości 212 200 złotych. Dla uzasadnienia tej zmiany, sąd odwołał się do faktu, iż wyłącznie wnioskodawcy domagali się rozliczenia skarżących z pożytków przynoszonych przez użytkowany przez nich lokal użytkowy, a mogą oni partycypować w tych pożytkach w sposób zrelatywizowany do wysokości własnego udziału. W pozostałym zakresie sąd odwoławczy oddalił apelację, akceptując w szczególności przyjętą w orzeczeniu pierwszoinstancyjnym zasadę rozliczeń pomiędzy współlokatorami według kryterium wartości wyodrębnionego lokalu, a nie samej tylko jego powierzchni, czego domagali się skarżący.

Wniesioną w stosunku do tego postanowienia kasację Sąd Najwyższy oddalił postanowieniem z 13 kwietnia 2000 r. (*sygn. akt III CKN 92/99*). W uzasadnieniu wskazał w szczególności, iż powołany jako podstawa kasacji zarzut naruszenia art. 212 § 1 kc oraz art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali, jest wynikiem nieporozumienia, co do rozumienia tych przepisów jako stwarzających nakaz rozliczenia współwłaścicieli według kryterium wartościowego, a nie według kryterium powierzchniowego wyodrębnionych lokali. W myśl bowiem art. 1 ustawy o własności lokali, ustawa ta określa sposób ustanowienia odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną. W zakresie nieuregulowanym tą ustawą, do właścicieli lokali stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. Artykuł 3 ust. 3 ustawy o własności lokali wskazuje sposób ustalania wysokości udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, którą – zgodnie z ustępem drugim tego przepisu – stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Podkreślił ponadto, iż wartość wyodrębnionych lokali ustala się indywidualnie, stosownie do zasady wyrażonej w art. 212 § 1 kc, z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, które na tę wartość wpływają i ją współkształtują (powierzchnię, położenie, przeznaczenie, możliwości wykorzystania i inne). Gdyby zatem przy ustalaniu wartości różnorodnych lokali zastosować, jak tego chcą skarżący, wyłącznie kryterium powierzchniowe, to taki sposób byłby sprzeczny nie tylko z zasadą art. 212 § 2 kc, ale i z elementarnym poczuciem słuszności.

Na tle takiego stanu skarżący powzięli wątpliwość, czy zakwestionowane w skardze przepisy nie są sprzeczne z zasadą ochrony własności, a która to zasada wyrażona jest w art. 64 ust. 3 Konstytucji.

W ocenie skarżących podstawowe wątpliwości budzi pytanie, według jakich kryteriów Sąd w orzeczeniu znoszącym współwłasność i ustanawiającym odrębną własność lokali ma decydować o przydzieleniu lokali poszczególnym współwłaścicielom. Przepisy ustawy o własności lokali nie narzucają bowiem sądowi – zdaniem skarżących – sposobu, ani kryteriów, jakimi powinien on się kierować przy znoszeniu współwłasności. Nie rozstrzygają, czy powinien zastosować kryterium powierzchniowe, wartościowe, czy też powierzchniowo – wartościowe. Taka sytuacja

stanowi "istotną lukę w prawie", która w przypadku skarżących doprowadziła do zniesienia współwłasności nieruchomości przez sąd w oparciu o kryterium wartości, w taki sposób, że ustanowiona odrębna własność lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych jest mniejsza aniżeli pierwotny udział we własności nieruchomości przed jej podziałem.

Takie rozwiązanie uznać należy za niedopuszczalne, gdyż prowadzi – zdaniem skarżących – do dowolnego dokonywania zmian w wielkości dotychczasowych udziałów przez sąd w orzeczeniu znoszącym współwłasność.

Zdaniem skarżących wątpliwości budzi także przepis art. 1 ust. 2 powołanej wyżej ustawy, który stanowi, że w zakresie nie uregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. Wynika z niego zatem możliwość stosowania wprost a nie odpowiednio przepisów art. 212 kc oraz art. 617 i art. 618 kpc. W skardze nie sformułowano natomiast odrębnych zarzutów, dotyczących niekonstytucyjności przepisów kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego, do których art. 1 ust. 2 ustawy odsyła.

Jak podnoszą skarżący, uzyskane przez nich w przedmiotowej sprawie, w wyniku zniesienia współwłasności, prawo własności lokalu oraz udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, nie jest sprawiedliwym ekwiwalentem udziału we współwłasności nieruchomości przed jej podziałem. Rozliczenie współwłaścicieli w orzeczeniu sądowym według kryterium wartościowego doprowadziło bowiem do zmniejszenia, a tym samym utraty części (4,653 %) przysługującego im udziału bez żadnej rekompensaty finansowej. Ponadto zostali zobowiązani do dokonania spłat i dopłat na rzecz wnioskodawców.

Ustawa w art. 11 ust. 1 stanowi, iż przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokali z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości bez uwzględnienia specyfiki takiego postępowania. Dlatego też – w ocenie skarżących – w orzeczeniu sądowym znoszącym współwłasność nie powinny mieć zastosowania ogólne zasady wskazane w art. 7 ust. 2 i art. 8 ustawy.

Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej może być dopuszczona tylko za zgodą wszystkich współwłaścicieli. W żadnym wypadku nie może decydować o tym większość współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, ani tym bardziej sąd w orzeczeniu ustanawiającym odrębną własność lokali na skutek zniesienia współwłasności.

2. Trybunał Konstytucyjny po wstępnym rozpoznaniu przedmiotowej skargi konstytucyjnej, postanowieniem z 15 listopada 2000 r. (*sygn. Ts 112/00*) odmówił nadania jej dalszego biegu w zakresie odnoszącym się do art. 3 ust. 5, art. 7 ust. 2 oraz art. 8 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali. W uzasadnieniu tej decyzji procesowej Trybunał odwołał się do treści art. 79 ust. 1 Konstytucji, zgodnie z którym przedmiotem skargi konstytucyjnej mogą być wyłącznie te regulacje prawne, które stanowiły podstawę wydania przez sąd lub organ administracji publicznej orzeczenia o prawach lub wolnościach konstytucyjnych skarżących. Zaskarżone przepisy art. 3 ust. 5, art. 7 ust. 2 oraz art. 8 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali nie stanowiły zaś podstawy rozstrzygnięcia, które – w ocenie skarżących – narusza przysługujące im prawa własności.

3. Ustosunkowując się do skargi konstytucyjnej, Prokurator Generalny w piśmie z 13 lutego 2001 r. przedstawił stanowisko, iż zakwestionowane przepisy art. 1 ust. 2, art. 3 ust. 3 i 4, art. 7 ust. 1 oraz art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z art. 212 § 1 kc oraz art. 618 § 1 kpc nie są niezgodne z art. 64 ust. 3 Konstytucji.

Zdaniem Prokuratora Generalnego, przyjmując nawet, iż zniesienie współwłasności w oparciu o dopuszczone przez zaskarżone przepisy kryterium wartościowe ogranicza prawa właścicielskie, to nie przesądza to jeszcze o ich niekonstytucyjności.

Dla uzasadnienia swojego stanowiska, Prokurator Generalny odwołał się do orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, zgodnie z którym przepis art. 64 ust. 3 Konstytucji stanowi podstawę do wprowadzania ograniczeń prawa własności, a wskazane tam przesłanki dopuszczalności ograniczeń własności stanowią tak formalne, jak i materialne kryterium kontroli wprowadzanych w tej mierze ograniczeń. Wskazał przy tym, iż skoro przedmiotowa skarga konstytucyjna dotyczy przepisów rangi ustawowej, to warunek formalny, przewidziany w art. 64 ust. 3 Konstytucji jest spełniony. Zauważył też, że art. 1 ust. 2, art. 3 ust. 3 i ust. 4, art. 7 ust. 1 oraz art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali nie pozostają w bezpośrednim związku z ograniczeniem prawa własności.

W ocenie Prokuratora Generalnego, zarzuty podniesione w skardze konstytucyjnej mogłyby się ewentualnie odnosić do treści art. 212 § 1 kc. Uregulowanie zawarte w tym przepisie pozwala bowiem na wyodrębnienie lokali w oparciu o kryterium ich wartości, co kwestionują skarżący. Jak jednak podkreśla, do istoty prawa własności należy z jednej strony swoboda korzystania z rzeczy, z drugiej zaś – pewne ograniczenia tej swobody, stanowiące swoistą granicę ochrony prawa własności, a zatem regulacja zawarta w art. 212 § 1 kc nie godzi w istotę prawa własności. Nie wprowadza bowiem żadnych ograniczeń prawa właściciela do korzystania z rzeczy.

4. Pismem z 18 lutego 2002 r., Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej przedstawił stanowisko, iż twierdzenie skarżących, iż art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali oraz art. 212 § 1 kc i art. 618 § 1 kpc nie regulują kryteriów uwzględnianych podczas znoszenia współwłasności jest bezpodstawne. Podkreślił, iż odmiennie aniżeli twierdzą skarżący, art. 1 ust. 2 zaskarżonej ustawy wyraźnie wskazuje, iż w zakresie nie uregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się wszystkie – jak podkreślił – przepisy kodeksu cywilnego, a zatem także przepisy dotyczące współwłasności.

Odnosząc się do zarzutu niekonstytucyjności art. 618 § 1 kpc, regulującego kwestie związane z postępowaniem o zniesienie współwłasności, w ocenie Marszałka Sejmu, skarga nie zawiera żadnych argumentów mających przemawiać za jego niezgodnością z art. 64 ust. 3 Konstytucji.

Z kolei ustosunkowując się do zarzutu niekonstytucyjności art. 3 ust. 2 zaskarżonej ustawy oraz art. 212 § 1 kc, podkreślił, iż przepisy te precyzyjnie określają sposób ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej. Zwrócił przy tym uwagę, iż postulat przedstawiony w skardze konstytucyjnej, aby zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej można było dokonywać tylko za zgodą współwłaścicieli, wyodrębnienie własności lokali byłoby w praktyce niemożliwe.

Marszałek Sejmu zwrócił również uwagę, iż zakwestionowany przedmiotową skargą konstytucyjną, art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali określa elementy, jakie zwierać ma umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali. Nie jest zatem przepisem, na podstawie którego sąd orzekł ostatecznie o prawach skarżących. Wobec brzmienia art. 79 ust. 1 Konstytucji wniósł wobec tego o umorzenie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym w tym zakresie, wobec niedopuszczalności orzekania.

Podkreślił także, iż wbrew twierdzeniom skarżących, sądy nie dokonują ustalenia udziału właścicieli w nieruchomości wspólnej w sposób dowolny, ale na podstawie szczegółowych postanowień ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego, zaś postulat wyeliminowania drogi sądowej w dziedzinie wyodrębniania własności lokali jest wyraźnie sprzeczny z art. 45 ust. 1 Konstytucji.

Zwrócił ponadto uwagę na fakt, iż właśnie kryterium wartościowe, jako podstawa wyodrębnienia lokali jest kryterium sprawiedliwym, co ujawnia się zwłaszcza w sytuacji istnienia lokali o różnej wartości.

Konkludując Marszałek Sejmu stwierdził, iż zakwestionowane przez skarżących przepisy są zgodne z powołanym jako podstawa kontroli art. 64 ust. 3 Konstytucji.

II

Na rozprawie w dniu 5 marca 2002 r. pełnomocnik skarżących wyjaśnił, iż odwołanie się w skardze do art. 212 kc oraz art. 618 § 1 kpc miało jedynie charakter posiłkowy. Skarżącym chodziło bowiem o to, że niekonstytucyjność zaskarżonych przepisów widoczna jest wtedy, gdy badane jest ich znaczenie w związku z powołanymi przepisami kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego. Nie były one ani samoistnym, ani powiązaniem z innymi zaskarżonymi przepisami przedmiotem skargi. Odwołanie się do nich miało wzmocnić argumentację na rzecz niekonstytucyjności zaskarżonych przepisów.

W pozostałym zakresie skarżący podtrzymali żądania skargi, powołując się na istotne, ich zdaniem, okoliczności faktyczne, które dowodnie wskazują, iż stosowanie zakwestionowanych przepisów w postępowaniu sądowym doprowadziło do rażącego naruszenia ich pierwotnego prawa współwłasności. Wyniknęło to, ich zdaniem, z samego brzmienia zaskarżonych przepisów, a nie tylko ich nieprawidłowego stosowania przez sądy. W sytuacji, gdy przydzielony im w wyniku orzeczenia sądu lokal, stanowiący odrębną własność był uprzednio przez wiele lat w ich faktycznym posiadaniu, zaś udział w nieruchomości wspólnej został określony w sposób odpowiedni, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu doszło do takiego sądowego rozliczenia wartości pierwotnego udziału w stosunku do wartości nowopowstałych praw, iż nie uzyskując żadnego faktycznie odczuwanego przysporzenia (ponieważ przydzielono im lokal, z którego od dawna faktycznie korzystali), obowiązani byli jednocześnie do dokonania bardzo wysokich dopłat na rzecz pozostałych byłych współwłaścicieli. Doszło zatem nie tylko do matematycznego zmniejszenia ich udziału we współwłasności, lecz także do poniesienia znacznych świadczeń na rzecz innych współwłaścicieli.

Przedstawiciel Prokuratora Generalnego podtrzymał wyrażone uprzednio pisemnie stanowisko.

III

1. Trybunał Konstytucyjny zważył, co następuje:

Najpierw winny być rozpatrzone zarzuty skargi skierowane przeciwko materialnym zasadom znoszenia współwłasności w celu ustanowienia odrębnej własności lokali.

W dalszej kolejności dopiero rozważyć należy zakres uprawnień sądu, jakie przysługują mu przy orzekaniu o znoszeniu współwłasności w celu ustanowienia odrębnej własności lokali – z punktu widzenia ich zgodności z art. 64 ust. 3 Konstytucji.

Z tego względu ustalić należy znaczenie art. 3 ust. 3 i 4 w związku z art. 212 § 1 kc; nie mogło to jednak nastąpić bez uprzedniego rozważenia znaczenia art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Zgodnie z brzmieniem art. 1 ust. 2 ustawy: “W zakresie nie uregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego”. Przedmiotem ustawy jest określanie sposobu ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, praw i obowiązków właścicieli tych lokali oraz zarządu nieruchomością wspólną. Tak więc ustanawianie odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych wykazuje się pewnymi cechami odrębnymi, które rzutują także odpowiednio – co oczywiste – na sposób znoszenia współwłasności dla ustanawiania takiego prawa.

W doktrynie zwraca się uwagę na fakt, iż zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy postanowienie, zgodnie z którym w zakresie nieuregulowanym przedmiotową ustawą, do własności lokali stosuje się przepisy kodeksu cywilnego jest w istocie zbędne, a nawet szkodliwe. Sugeruje bowiem, że własność lokali jest całkowicie różna od własności, której ogólną regulację zawiera

kodeks cywilny, co uniemożliwiłoby stosowanie jego przepisów, gdyby brak było specjalnego zezwolenia. Tymczasem materia uregulowana przedmiotową ustawą z istoty swej w nieuregulowanym zakresie podlega kodeksowi cywilnemu, o ile ustawa ta – jako szczególna – nie stanowi inaczej (por. E. Drozd, *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, Rejent nr 11/1994, s. 49).

Przedmiotem badania Trybunału w niniejszej sprawie nie może być jednak to, czy przepis ten jest zbędny, ale ocena jego zgodności z art. 64 ust. 3 Konstytucji.

Uregulowania zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali nie wprowadzają – same przez się – żadnych ograniczeń prawa własności, w taki sposób by można było orzekać merytorycznie o jego zgodności lub niezgodności z art. 64 ust. 3 Konstytucji.

Jak to już wskazano wyżej przepis ten podkreśla szczególny i odrębny charakter unormowań ustawy o własności lokali, nie tylko jako ustawy późniejszej względem kodeksu cywilnego, lecz także normującej, z przyczyn techniczno-legislacyjnych, materię odrębną. Nakazuje on organom stosującym prawo, by w pierwszym rzędzie w odniesieniu do własności lokali – w tym także współwłasności nieruchomości wspólnej – kierowały się unormowaniami ustawy; a dopiero w ich braku odwoływały się do zasad ogólnych kodeksu cywilnego. Tak więc dla oceny konstytucyjności tego przepisu niezbędne jest sięgnięcie do kontekstu prawnego, w jakim ten przepis działa.

Skarżący zarzucili art. 1 ust. 2 ustawy niezgodność z Konstytucją przez to, iż w zakresie nieuregulowanym ustawą o własności lokali nakazuje stosować wprost przepisy kc, m.in. art. 212 § 1 kc, nie zaś jedynie w sposób odpowiedni. Należało zatem ustalić, czy w istocie w zakresie objętym przedmiotem skargi mamy do czynienia z zastosowaniem art. 212 § 1 kc na podstawie odesłania wynikającego z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali. Jak jednak stwierdzono wyżej niezależnie od tego, czy art. 1 ust. 2 odsyła do kodeksu cywilnego, przepis art. 212 § 1 kc ma zastosowanie do znoszenia współwłasności, tak długo, jak długo w ustawie o własności lokali ustawodawca nie uregulował odrębnie tej kwestii. Wyłączenie zastosowania kodeksu możliwe byłoby tylko wówczas, gdyby ustawodawca uregulował inaczej tę kwestię w przedmiotowej ustawie.

Analiza zaskarżonego przepisu art. 1 ust. 2 ustawy w konfrontacji z art. 3 ust. 3 i 4 tej ustawy, prowadzi do wniosku, iż poza zakresem uregulowanym przez art. 3 ust. 3 i 4 – przepisy kc, dotyczące zasad znoszenia współwłasności przez sąd miały i mają zastosowanie bez względu na odesłanie, o którym mowa w art. 1 ust. 2 ustawy. Regulują one w sposób zupełny zasady wyrównywania wartości poszczególnych udziałów w trakcie znoszenia współwłasności. Zasady te mają zawsze zastosowanie, niezależnie od postanowień ustawy o własności lokali. Natomiast art. 3 ust. 3 i 4 ustawy dotyczy innej materii – tj. ustanawiania udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz określania udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w tej własności. Zasady wyrównywania udziałów w trakcie znoszenia współwłasności stosuje się zatem równolegle z zasadami ustalania udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. W tym zakresie ani kc nie odsyła do postanowień ustawy, ani tym bardziej ustawa do postanowień kc. Unormowania te powinny być stosowane łącznie i kompleksowo.

W tym zakresie zatem zarzuty skargi są nietrafne ze względu na błędne założenie, że art. 212 § 1 kc ma zastosowanie jedynie na podstawie odesłania z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali, nie zaś samoistnie. Tego rodzaju zarzuty nie mogły zatem doprowadzić do obalenia domniemania konstytucyjności tego przepisu, gdyż rozmięły się z jego istotnym znaczeniem.

Skoro w skardze nie wykazano, w jakim zakresie art. 1 ust. 2 ustawy dotyczy materii zawartej w art. 64 ust. 3 Konstytucji, bowiem – sam przez się – nie przesądza on w ogóle o ograniczaniu własności, to uznać należało, iż nie jest on niezgodny z podanym wzorcem konstytucyjnym.

Z tych względów Trybunał orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku.

2. Trybunał ocenił zgodność z Konstytucją art. 3 ust. 3 i art. 3 ust. 4 ustawy.

Jedną z cech niezbywalnych konstrukcji prawnej odrębnej własności samodzielnych lokali jest istnienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jak też udziału każdego właściciela lokalu w tej współwłasności. Bez owego prawa związanego niemożliwe byłoby bowiem korzystanie z prawa własności lokalu, a w pewnych przypadkach byłoby ono co najmniej utrudnione. Na pojęcie nieruchomości wspólnej składają się bowiem zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy grunty oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, to w pojęciu tym mieszczą się zawsze prócz samego budynku, grunty pod tym budynkiem i grunty niezbędne do korzystania z budynku, a także urządzenia, które są nieodzowne dla korzystania z lokali mieszkalnych i całego budynku.

Przystępując do oceny zgodności z Konstytucją art. 3 ust. 3 i 4 ustawy należy wziąć pod uwagę, iż w skład współwłasności nieruchomości wspólnej mogą wchodzić także i takie grunty i urządzenia, które charakteryzują się mniejszym stopniem nieodzowności dla korzystania z lokali mieszkalnych i całego budynku – za to podnoszą walory użytkowe i wartość mieszkań. Zważyć jednak należy, iż udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu. Współwłasność ta nie może być zniesiona dopóki trwa odrębna własność tych lokali. Oznacza to, że składniki współwłasności nieruchomości wspólnej są w dużej mierze zdeterminowane jej związanym, pochodnym od odrębnej własności lokali charakterem. W tym znaczeniu zarówno istnienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jak i składników majątkowych, niezbędnie w nią wchodzących – nie może być wyłączone ani w drodze umownej, ani tym bardziej w drodze orzeczenia sądu. Wynika to pośrednio także i z brzmienia art. 5 ust. 1 ustawy, który mówi, iż współwłaściciele nieruchomości wspólnej w zakresie odnoszącym się do gruntu zabudowanego budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali mogą dokonać podziału nieruchomości, jeśli jego powierzchnia jest większa niż niezbędna do korzystania z budynku.

Udział w nieruchomości wspólnej jest prawem każdego właściciela odrębnego lokalu. Jest to jednak prawo, z którym łączą się istotne obowiązki. Z własnością lokalu zawsze jest związany udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (por. J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r.*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* z. 2/1996, s. 207; E. Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, Rejent nr 12/1994, s. 33).

Zgodnie z art. 12 ustawy właściciel lokalu, ma prawo współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą w pierwszym rzędzie na pokrycie wydatków związanych z jej utrzymaniem; a dopiero w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziału. Właściciele lokali są obowiązani do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Tak więc ustanowienie odrębnej własności lokali wraz z związanym z nią udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej przesądza o ukształtowaniu nowych praw. Nie stanowi ono prostego przekształcenia dawnej współwłasności, lecz jest jej zniesieniem celem ustanowienia owych praw (por. E. Gniewek, *Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim*, Wrocław 1986, s. 103-104; E. Drozd, *op.cit.*, s. 46).

W doktrynie niekiedy zastrzega się, iż w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali nie dochodzi do zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej, gdyż współwłasność ta przekształca się w nowy rodzaj współwłasności, jeszcze silniej wiążącej dotychczasowych współwłaścicieli, która określana jest jako współwłasność przymusowa (por. E. Drozd, *op.cit.*, s. 25).

Należy jednak zważyć, iż prawo związane z własnością lokalu – udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest inaczej, odrębnie zdefiniowane w art. 3 ust. 1 i 2 oraz w innych przepisach ustawy o własności lokali. Prawo to zdeterminowane jest przez jego związany i pochodny od własności lokalu cel. Ma ono służyć wspólnym potrzebom właścicieli lokali w zakresie nieodzownym do korzystania z tych lokali. Zakres, zaś fizycznie wydzielonych gruntów oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali określa ich wola, a w braku zgody byłych współwłaścicieli – orzeczenie sądu; byle tylko wszystkie nieodzowne części budynku i urządzenia oraz grunty niezbędne dla korzystania z odrębnych lokali znalazły się we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Dopiero w świetle tych ustaleń określić można znaczenie art. 3 ust. 3 i 4 ustawy.

Zakwestionowany skargą konstytucyjną art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali stanowi, iż: “Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi”.

Jak wynika z nakazu zawartego w art. 3 ust. 4 tej ustawy, wyznaczenie tego stosunku następuje poprzez określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych. Wysokość udziału we własności nieruchomości wspólnej, tj. we wspólnych częściach budynku, urządzeniach oraz gruncie, określa zatem stosunek powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do sumy powierzchni wszystkich lokali w danym budynku.

Każdemu samodzielnemu lokalowi stanowiącemu odrębną własność przypisany jest więc odpowiedni udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, który może zostać wyrażony bądź procentowo, bądź też ułankowo.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy zarówno umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali, jak i odpowiednio orzeczenie sądu winny określać wielkość udziału, o którym mowa była wyżej.

W następstwie ustanowienia odrębnej własności lokali zarówno bowiem działka gruntu, na której usytuowany jest budynek, jak i części budynku oraz urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokalu, a są niezbędne do korzystania z budynku i lokali stają się – stosownie do dyspozycji art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali – współwłasnością wszystkich właścicieli samodzielnych lokali. Jest to tzw. współwłasność przymusowa, która nie może zostać zniesiona tak długo, jak długo trwa odrębna własność lokali.

W artykule 3 ust. 3 przyjęto kryterium, które skarżący określają jako “powierzchniowe”. Jeśli udział we współwłasności nieruchomości wspólnej odzwierciedlać ma zarówno od strony praw, jak i obowiązków konsekwencje wynikające z prawa własności lokalu, to jest rzeczą oczywistą, iż powierzchnia samego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych jest kryterium adekwatnym dla określania wysokości udziału w nieruchomości wspólnej – a tym samym w kosztach jej utrzymania oraz prawach współkorzystania z niej, jak i z pożytków i przychodów z niej płynących.

W świetle powyższego, kryteria ustalania wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej jako prawa związanego i pochodnego nawiązują odpowiednio do istoty prawa odrębnej własności lokalu.

Następnie wymaga rozważenia, czy kryterium ustalania udziałów, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy może być w drodze umownej lub orzeczenia sądu zmienione.

Z przymusowego charakteru tej współwłasności, a także szczególnego charakteru unormowań zawartych w zaskarżonej ustawie domniemywać należy, iż zasady ustanawiania udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej mają charakter norm bezwzględnie obowiązujących. Tak więc taki sposób ustalania udziału w nieruchomości wspólnej winien być przestrzegany zarówno wówczas, gdy ustanowienie własności lokalu na skutek zniesienia współwłasności następuje w drodze umowy, jak i orzeczenia sądowego. Potwierdzeniem tej zasady jest art. 3 ust. 7, art. 8 ust. 1 pkt 2 oraz art. 11 ust. 1 ustawy. Gdyby nawet udział w nieruchomości wspólnej ustalony był uprzednio w sposób inny, niż określony w art. 3 ust. 3, to wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonujący w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów – obowiązani są do przestrzegania zasady wynikającej z art. 3 ust. 3 ustawy (art. 3 ust. 7 ustawy).

Na tle tych ustaleń rozważyć należy związki, jakie zachodzą między art. 3 ust. 3 i 4 a odpowiednimi przepisami kodeksu cywilnego, odnoszącymi się do zasad znoszenia współwłasności. Najistotniejszy jest w tym zakresie art. 212 § 1 kc, jak to słusznie zauważyli skarżący.

Zauważyć należy, iż przepisy art. 3 ust. 3 i 4 dotyczą innej materii niż art. 212 § 1 kc, choć łącznie z nim stanowią część systemu znoszenia współwłasności dla ustanawiania odrębnej własności lokali.

Przepis art. 212 § 1 kc mówi, iż wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Zaskarżone przepisy art. 3 ust. 3 i 4 ustawy w żadnej mierze nie znoszą tej zasady. Znoszenie współwłasności nie ma na celu pozbawiania kogokolwiek prawa własności bez odpowiedniej rekompensaty. Celem zniesienia współwłasności, w tym także zniesienia współwłasności dla ustanowienia odrębnej własności lokali, nie jest i nie może być pozbawienie lub uszczuplenie wartości prawa własności któregośkolwiek ze współwłaścicieli. Przeciwnie, wyrazem fundamentalnej zasady ochrony własności jest właśnie art. 212 kc; zwłaszcza, że znoszenie współwłasności bardzo rzadko polega na podziale rzeczy w naturze i to jeszcze w sposób idealnie odpowiadający wysokości udziału we współwłasności. Nie jest to także możliwe jeśli chodzi o ustanawianie odrębnej własności lokali. Ale w żadnej mierze nie zwalnia to sądu z obowiązku ustalenia wartości tego udziału oraz kierowania się tą wartością przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu. Owo "kierowanie się" z mocy art. 3 ust. 3 i 4 ustawy ma także i ten aspekt, iż dokonujący podziału winni brać pod uwagę, że wraz z przyznaniem konkretnego lokalu o określonej wartości nastąpi ustanowienie udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej proporcjonalne nie do wartości lokalu wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi, lecz do ich powierzchni.

Wola stron, współwłaścicieli nieruchomości w badanym zakresie ograniczona zostaje przez ustawę tylko w ten sposób, iż przyznanie lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi wpływa obligatoryjnie na wysokość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Nie oznacza to jednak, że strony umowy, a tym bardziej sąd mogą nie brać pod uwagę zasad wynikających z art. 212 § 1 kc.

Tak więc sąd orzekając o zniesieniu współwłasności w celu ustanowienia własności lokali nie może nie stosować rozliczeń uwzględniających wartość pierwotnego udziału we współwłasności celem skonfrontowania jej z wartością lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz wartością udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, jako nowopowstałych praw.

Kierowanie się przy przyznaniu lokalu w trakcie znoszenia współwłasności nie tylko jego wartością w konfrontacji z wartością udziału, ale także i okolicznościami faktycznymi, uzasadniającymi taki podział z punktu widzenia tego, by orzeczenie spotkało się z możliwie najszerszą akceptacją byłych współwłaścicieli jest obowiązkiem sądu. Ma on bowiem tak znosić tę współwłasność, aby możliwie najlepiej zaspokoić potrzeby wszystkich byłych współwłaścicieli, w pełni respektując ich wolę tam, gdzie ona jest zgodna oraz rozstrzygając

konflikt w pozostałym zakresie w taki sposób, by kryteria materialne, jakie zastosowano przy jego rozstrzygnięciu były jasne i uzasadnione. Są to materialne wymagania sprawiedliwości, o których mowa w art. 45 Konstytucji. Zakwestionowane przepisy tak rozumianych wymagań materialnoprawnych, dotyczących znoszenia współwłasności przez sąd, nie ograniczają. Nie pozwalają bowiem na arbitralność rozstrzygnięcia, lecz przeciwnie służą do rozwiązania konfliktu interesów towarzyszącego znoszeniu współwłasności.

Nie budzi również wątpliwości, że porównanie wartości pierwotnego udziału we współwłasności z wartością powstałego prawa do odrębnego lokalu wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej jest obowiązkiem sądu, a wynik tych ustaleń skutkuje ustanowieniem obowiązku dopłat pieniężnych w orzeczeniu sądu. Ewentualne różnice pomiędzy wartością udziału a wartością przyznanej współwłaścicielowi części rzeczy wyrównywane są bowiem przez dopłaty pieniężne (por. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2001, s. 276).

Te oczywiste konstatacje w odniesieniu do żądań skargi mogą mieć znaczenie tylko w ograniczonym zakresie. Chodzi o to, czy sąd ustalając wartość lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi winien brać pod uwagę z góry także i ten aspekt sprawy, iż mniejsza powierzchnia przyszłego lokalu odrębnego skutkuje *ex lege* mniejszym udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej. Inaczej mówiąc chodzi o to, czy te obligatoryjne skutki winny mieć także wpływ na określanie wartości nowopowstałego prawa, przy uwzględnieniu przewidywalnych korzyści lub ciężarów, które z taką wysokością udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej się łączą.

Z wywodu przedstawionego w uzasadnieniu przedmiotowej skargi konstytucyjnej zdaje się bowiem wynikać, iż skarżący łączą zarzut naruszenia art. 64 ust. 3 Konstytucji z nieokreśleniem w przepisach ustawy o własności lokali kryterium, którym sąd orzekający w kwestii zniesienia współwłasności oraz ustalenia odrębnej własności lokali winien się kierować. To zaś – w ocenie skarżących – ma powodować niemożność uzyskania ekwiwalentu pieniężnego za zmniejszenie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, który – zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali – ustala się według kryterium powierzchniowego, biorąc za podstawę powierzchnię lokalu przyporządkowanego danemu współwłaścicielowi.

Zarzut ten wiąże się z przyjęciem założenia – niedopuszczalnego w świetle postanowień ustawy o własności lokali oraz art. 212 § 1 kc – iż postępowanie sądowe zmierzające do zniesienia współwłasności oraz ustanowienia odrębnej własności lokali przebiega niejako “dwustopniowo”. Zgodnie z tym założeniem pierwszy etap tego postępowania miałby polegać na ustanowieniu odrębnej własności lokali oraz zasądzeniu ewentualnych dopłat stosownie do dyspozycji art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z art. 212 § 1 kc Drugi etap zaś – na przypisaniu właścicielom poszczególnych, wyodrębnionych lokali stosownego udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej według wskazań art. 3 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali.

Jak już jednak wskazano, przepisy ustawy o własności lokali w związku z przepisami normującymi znoszenie współwłasności, zawartymi w kodeksie cywilnym nie dopuszczają możliwości takiego “dwustopniowego” postępowania. Ustanowienie odrębnej własności lokali oraz ustalenie na nowo udziałów poszczególnych właścicieli wyodrębnionych lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej następować bowiem musi kompleksowo.

Z zasady, iż zniesienie współwłasności nie prowadzi do uszczuplenia wartości udziału byłego właściciela wyprowadzić należy wniosek, iż skutki ustawowych obowiązków winny być brane pod uwagę przy ustalaniu wartości lokalu. Dla określenia wartości wyodrębnionych lokali istotna jest bowiem nie tylko sama ich wartość wraz z pomieszczeniami przynależnymi, ale również i wartość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, jaki będzie się wiązał z konkretnym lokalem oraz wartość ewentualnych, przyszłych praw i obowiązków sąd

wynikających. Różnice wartości zaś – zgodnie z dyspozycją art. 212 § 1 kc – rekompensowane są przez stosowne dopłaty. W takim zatem przypadku, jeżeli nawet dochodzi do ograniczenia prawa własności w tym sensie, że wydzielony lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej nie odpowiada w pełni dotychczasowemu ułankowemu udziałowi jego właściciela we współwłasności, to i tak wówczas różnice wartości są rekompensowane przez dopłaty.

3. Po takim ustaleniu znaczenia art. 3 ust. 3 i 4 ustawy w związku z art. 212 § 1 kc Trybunał rozważył zarzuty skarżących skierowane przeciwko tym przepisom ze względu na to, iż naruszają one art. 64 ust. 3 Konstytucji.

Część tych zarzutów skierowana jest przeciwko nieprawidłowemu stosowaniu zaskarżonych przepisów przez sądy w taki sposób, iż pozbawiło to skarżących, ich zdaniem, praw majątkowych odzwierciedlających wartość ich pierwotnego udziału we współwłasności. Zarzuty te dotyczą nieprawidłowego porównania wartości pierwotnego udziału z wartością prawa własności do lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i prawem udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Zarzuty te jako odnoszące się do stosowania prawa przez sądy, nieprawidłowo oceniające wzajemne związki pomiędzy art. 212 § 1 kc i art. 3 ust. 3 i 4 ustawy wykraczają poza kognicję Trybunału Konstytucyjnego i nie podlegają jego kontroli; nawet jeśli doszło do rażącego naruszenia prawa. Trybunał Konstytucyjny nie posiada bowiem instrumentów prawnych pozwalających na stwierdzenie takiego naruszenia i usunięcia jego skutków. Nie jest upoważniony do zbadania stanu faktycznego, a przez to kryteriów materialnych przyznania lokali oraz w następstwie tego udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej i ich wyceny. Bez ustaleń faktycznych zaś, co do tego, jakie kryteria przyznania lokali, wyceny ich wartości oraz wyceny wartości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej w porównaniu z pierwotną wartością udziału we współwłasności były zastosowane – niemożliwa jest ocena, czy doszło do naruszenia prawa.

Natomiast rozważenia wymagają żądania skargi tylko w tym zakresie, w jakim skarżący dopatrują się niekonstytucyjności przepisu, który przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu w drodze znoszenia współwłasności nakazuje ustalenie wysokości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu wraz z przynależnościami, w ten sposób dopuszczając możliwość zmniejszenia wartości nowych praw, w porównaniu z pierwotną wartością udziału we współwłasności.

Jak to już wykazano wyżej, ta część zarzutów skarżących, która odnosi się do dopuszczenia możliwości zmniejszenia wartości nowopowstałych praw w stosunku do wartości udziału w znoszonej współwłasności bez odpowiedniej rekompensaty pieniężnej – nie znajduje oparcia w obowiązującym stanie prawnym.

Skoro zaskarżone przepisy mają znaczenie takie, jak ustalono wyżej – to za nietrafną uznać należy tę część zarzutów skargi konstytucyjnej, która dotyczy hipotetycznego ich rozumienia. Brak jest również w skardze argumentów pozwalających stwierdzić, że takie ich rozumienie jest utrwalone w praktyce sądowej. Trybunał Konstytucyjny orzeka o zgodności przepisów z Konstytucją. Może także orzekać o tym, czy rozumienie tych przepisów przez sądy, mające cechy utrwalonej linii orzeczniczej, jest zgodne z Konstytucją. Tymczasem, skarga w tej części odnosi się do takiego rozumienia przepisów, które nie znajduje wystarczającej podstawy w ich brzmieniu.

Stąd też w odniesieniu do tej części zarzutów skargi nie mogło w ogóle dojść do obalenia domniemania konstytucyjności zaskarżonych przepisów.

Przechodząc do drugiej części zarzutów, stwierdzić należy, iż niewątpliwie rozwiązanie nakazujące ustanawianie udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi stanowi pewne

ograniczenie swobody pierwotnego współwłaściciela. Liczyć się on musi z tym, iż zniesienie współwłasności doprowadzić może do tego, że jego udział w nowopowstałej współwłasności nieruchomości wspólnej nie będzie odpowiadał wysokości pierwotnego udziału w całej współwłasności. Należy jednak zważyć, iż takie ograniczenie swobody byłego współwłaściciela, który następnie staje się właścicielem odrębnego lokalu związane jest niejako z istotą i naturą nowopowstałego prawa rzeczowego.

Należy zauważyć nadto na marginesie, iż przepisy ogólne kodeksu cywilnego przewidują sytuacje, które w znacznie większym stopniu ograniczają prawa przyszłych właścicieli w toku znoszenia współwłasności, niż te ograniczenia, o których była mowa wyżej. Współwłaściciel nie może liczyć, że zniesienie współwłasności doprowadzi do podziału rzeczy w naturze nie tylko wtedy, gdy rzecz nie daje się podzielić (art. 212 § 1 kc), lecz także i wtedy, gdy podział rzeczy wspólnej byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (art. 211 kc).

W świetle powyższego ograniczenie swobody współwłaściciela w toku znoszenia współwłasności dla ustanowienia odrębnej własności samodzielnych lokali, polegające na tym, iż liczyć się on musi z ustanowieniem współwłasności nieruchomości wspólnej oraz z tym, że jego udział w przyszłej współwłasności nieruchomości wspólnej nie będzie odpowiadał wysokości pierwotnego udziału we współwłasności, uznać należy za relewantne do istoty i funkcji takiego znoszenia współwłasności, które ma na celu ustanowienie odrębnej własności lokali. Jak bowiem wykazano wyżej, zarówno istnienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jak i partycypacja w prawach i obowiązkach z tej własności wynikających w oparciu o kryterium udziału powierzchni lokalu wyodrębnionego w łącznej powierzchni wszystkich lokali, są nierozłącznie związane z istotą prawa własności lokalu.

Inną rzeczą jest, w jakim zakresie skutki tych bezwzględnie obowiązujących rozwiązań ustawowych winny być brane pod uwagę przy ustalaniu wartości nowopowstałego prawa. Jak to wskazano wyżej, ustalając wartość nowopowstałego prawa własności do lokalu sąd winien brać pod uwagę wszystkie czynniki na wartość tę wpływające; w tym także i to, że mniejsza powierzchnia lokalu o większej wartości rynkowej łączyć się musi z odpowiednimi, mniejszymi (lub większymi) prawami i obowiązkami związanymi z istnieniem przymusowej współwłasności nieruchomości wspólnej. Takie znaczenie zaskarżonych przepisów wynika z mających tu zastosowanie zasad ogólnych prawa cywilnego.

Jak wynika z dotychczasowego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, przepis art. 64 ust. 3 Konstytucji pełni podwójną rolę. W pierwszej kolejności stanowi on jednoznaczną i wyraźną konstytucyjną podstawę dla wprowadzania ograniczeń prawa własności. Po drugie zaś, zawarte w tym przepisie przesłanki dopuszczalności ograniczania własności stanowić mogą tak formalne, jak i materialne kryterium kontroli dokonanych przez prawodawcę ograniczeń. Przepis ten nie ustanawia jednak wyczerpująco granic zawężających swobodę ustawodawcy w tym zakresie (por. *wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 stycznia 1999 r., sygn. P. 2/98*, OTK ZU Nr 1/1999, poz. 2). Z treści art. 64 ust. 3 Konstytucji wynika, że dopuszczalne jest tylko ustawowe ograniczenie własności, o ile nie narusza jej istoty, co oznacza, że własność może zostać ograniczona, ale wyłącznie w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim wprowadzone ograniczenie nie narusza istoty prawa własności.

Z dotychczasowego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego wynika również, iż ograniczenia własności są dopuszczalne tylko przy zachowaniu wymogów wynikających z art. 64 ust. 3 Konstytucji oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji (por. *wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 25 lutego 1999 r., sygn. K. 23/98*, OTK ZU Nr 2/1999, poz. 25). W myśl tego ostatniego przepisu, mogą być one ustanawiane tylko w ustawie i jedynie wówczas, gdy jest to konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony

środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo wolności i praw innych osób. Zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego, zagwarantowanie ochrony własności stanowi konstytucyjną powinność państwa o charakterze publicznoprawnym, a jej urzeczywistnianie następuje zarówno poprzez działania o charakterze prawotwórczym, tj. poprzez ukształtowanie podstawowych instytucji prawnych konkretyzujących treść prawa własności, jak i przez faktyczne czynności organów państwa, zwłaszcza zaś sądów, które mają za przedmiot ochronę dóbr stanowiących czyjąś własność (por. *wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 11 maja 1999 r., sygn. K. 13/98*, OTK ZU Nr 4/1999, poz. 74).

Wobec powyższego rozważenia wymaga kwestia, czy zaskarżone przepisy wprowadzają rzeczywiście ograniczenia prawa własności pierwotnego współwłaściciela i czy są to ograniczenia, naruszające istotę własności.

Ograniczenie prawa własności współwłaściciela w trakcie znoszenia współwłasności dla ustanawiania odrębnej własności lokali, polega na tym, iż liczyć się musi on z tym, iż jego udział w przyszłej współwłasności nieruchomości wspólnej nie będzie odpowiadać ułamkowo pierwotnemu udziałowi we współwłasności. Ograniczenie, o którym mowa była wyżej dokonane zostało jednak w drodze ustawy i nie naruszyło istoty prawa własności współwłaściciela w trakcie znoszenia współwłasności dla ustanowienia nowego prawa rzeczowego, jakim jest prawo własności odrębnego lokalu. Jest to bowiem ograniczenie konieczne dla ochrony praw innych współwłaścicieli, jako że niemożliwe jest wyodrębnienie lokali, których wartość wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz przyszłym udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej idealnie odpowiadałaby pierwotnemu udziałowi we współwłasności. Nadto ograniczenie to nastąpiło w sposób nie znoszący zasady zachowania wartości pierwotnego prawa własności; a tym samym nie naruszyło też istoty prawa własności pierwotnego współwłaściciela.

Ograniczenie to zatem było konieczne w rozumieniu art. 31 ust. 3 Konstytucji dla ochrony praw innych współwłaścicieli, z zarazem a zarazem przyszłych właścicieli odrębnych lokali, nastąpiło w drodze ustawy oraz nie zniosło istoty pierwotnego prawa własności. Jest zatem zgodne z art. 64 ust. 3 Konstytucji.

Z tych względów Trybunał orzekł, jak w pkt. 2 sentencji wyroku.

4. Trybunał Konstytucyjny przeszedł do zbadania zgodności art. 7 ust. 1 oraz art. 8 ust. 1 ustawy, którym skarżący zarzucają niezgodność z art. 64 ust. 3 Konstytucji.

Artykuł 7 ust. 1 stanowi, iż odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Artykuł 8 ust. 1 wskazuje natomiast, co powinna określać umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali.

Zaskarżony art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokali reguluje sposoby ustanowienia odrębnej własności lokali, w tym m.in. poprzez możliwość ich ustanowienia w drodze orzeczenia sądowego znoszącego współwłasność. Przepis ten w ogóle zatem nie wiąże się bezpośrednio z powołanym jako podstawa kontroli art. 64 ust. 3 Konstytucji. Wyodrębnienie własności lokali w drodze orzeczenia sądowego znoszącego współwłasność zastępuje niejako umowę między współwłaścicielami. Istota funkcji orzeczniczej sądu w tej sprawie nie polega na wprowadzaniu innych ograniczeń prawa własności niż te, które wynikają z ustawy. W wyniku takiej decyzji procesowej, w nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności wyodrębnione zostają lokale, które od momentu uzyskania atrybutu prawomocności przez wydane w tej mierze orzeczenie, stają się przedmiotem odrębnej własności byłych współwłaścicieli, zaś niepodlegająca podziałowi nieruchomość wspólna staje się przedmiotem ich współwłasności, w której zostaje na nowo określona wysokość poszczególnych udziałów.

Uregulowanie dopuszczające możliwość zniesienia współwłasności oraz ustanowienie odrębnej własności lokali, nie na skutek umowy zawartej pomiędzy współwłaścicielami, ani też nie w następstwie jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości, lecz w drodze orzeczenia sądowego – samo w sobie – nie ingeruje zatem ograniczająco w sferę gwarancji materialnych ochrony własności. Podniesiony zaś w treści uzasadnienia przedmiotowej skargi konstytucyjnej zarzut, iż sama dopuszczalność ustanawiania odrębnej własności lokali w wyniku orzeczenia sądowego budzi wiele kontrowersji, a utrwalona linia orzecznicza przez długi czas wykluczała dopuszczalność ustanawiania odrębnej własności lokali w drodze orzeczenia znoszącego współwłasność, w ogóle nie może być przedmiotem analizy Trybunału Konstytucyjnego. Prawo do sądu w tej sprawie służy bowiem wzmocnieniu ochrony własności, a nie jej ograniczaniu. Podkreślić należy ponownie, iż sąd znoszący współwłasność powinien się kierować nie tylko wartością pierwotnego udziału w porównaniu z wartością nowopowstałych praw, lecz także wskazanymi wyżej kryteriami materialnymi, pozwalającymi najlepiej zaspokoić potrzeby współwłaścicieli przy respektowaniu ich woli oraz uwzględnieniu wszelkich okoliczności faktycznych, przemawiających za takim, a nie innym podziałem. Kryteria podziału winny być w pełni przejrzyste i uzasadnione. W świetle powyższego stwierdzić zatem trzeba, iż zaskarżony przepis art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokali nie jest niezgodny z art. 64 ust. 3 Konstytucji.

Ograniczeń prawa własności nie wprowadza również kwestionowany przez skarżących przepis art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali. Wskazuje on te elementy, bez określenia których nie jest dopuszczalne ustanowienie odrębnej własności lokali. Są nimi: wskazanie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także sprecyzowanie wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Przepis ten w żaden sposób nie może zatem ograniczać prawa własności, skoro go nie dotyczy. Zaskarżony art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali nie jest niezgodny z powołanym wzorcem konstytucyjnym.

Zarówno zatem art. 7 ust. 1, jak i art. 8 ust. 1 ustawy nie stwarzają – same przez się – żadnych ograniczeń prawa własności i nie dotyczą materii, o której mowa jest w art. 64 ust. 3 Konstytucji. Nie są one niezgodne z tym wzorcem konstytucyjnym.

Z tych względów Trybunał Konstytucyjny orzekł jak w pkt. 3 sentencji.

Biorąc pod uwagę powyższe Trybunał orzekł jak w sentencji.