

Mariola Sroka-Najda

Uniwersytet Wrocławski

ORCID: 0000-0001-5599-0994

mariola.sroka@uwr.edu.pl

Justyna Strzelczyk-Purska

Uniwersytet Wrocławski

ORCID: 0000-0002-3080-6051

justyna.strzelczyk@uwr.edu.pl

## Ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze ugody sądowej jako sposób zniesienia współwłasności nieruchomości

*Establishment of Separate Ownership of Premises Through a Court  
Settlement as a Means of Abolishing Co-Ownership of Real Estate*

### ABSTRAKT

Niniejszy artykuł koncentruje się przede wszystkim na zagadnieniach dotyczących możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali w drodze ugody sądowej, treści tej ugody, a także na wskazaniu instrumentów prawnych, które przysługują uprawnionemu w przypadku, gdy złożone w ugodzie oświadczenie woli będzie obarczone wadą bądź gdy ugoda, jako nieważna czynność prawna, nie wywoła skutków prawnych. Należy wskazać, że ugoda sądowa jawi się jako atrakcyjna dla współwłaścicieli opcja wyjścia ze stanu współwłasności co najmniej z trzech powodów. Po pierwsze, skoro jest to ugoda sądowa, to sąd czuwa nad jej poprawnością, w tym nad jasnością, precyzyjnością i niesprzecznością jej postanowień oraz nad zgodnością tejże ugody z prawem, w tym przede wszystkim z prawem budowlanym i lokalowym. Po drugie, ugoda sądowa może stanowić gwarancję szerszego poszanowania woli stron w zakresie szczegółów podziału nieruchomości niż postanowienie sądu. Po trzecie natomiast, zawarcie ugody sądowej może przyczynić się do zaoszczędzenia czasu i kosztów wydatkowanych przez współwłaścicieli. Podane powody powinny stanowić dla zainteresowanych dostateczną motywację do rozważenia tej drogi wyjścia ze stanu współwłasności.

**Słowa kluczowe:** ugoda sądowa; odrębna własność lokalu; zniesienie współwłasności nieruchomości

## WPROWADZENIE

Artykuł został napisany w celu przybliżenia czytelnikom problematyki dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze ugody sądowej. W ocenie autorek kluczowe jest zwrócenie uwagi, że ustanowienie odrębnej własności lokalu w toku postępowania o zniesienie współwłasności lub odpowiednio postępowania o dział spadku lub postępowania o podział majątku wspólnego małżonków może zostać dokonane w sposób polubowny, co stanowi ustanowienie tego prawa w drodze umowy stron. W artykule skupiono się zarówno na teoretycznych, jak i praktycznych aspektach ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze ugody sądowej. Artykuł powstał po przeanalizowaniu aktów prawnych, orzecznictwa, bieżącej literatury oraz spraw sądowych, w których doszło do zawarcia ugody w opisywanym przedmiocie.

### FIZYCZNY PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI JAKO PODSTAWOWY SPOSÓB ZNIESIENIA WSPÓŁWLASNOŚCI

Współwłasność w częściach ułamkowych jest co do zasady stanem nietrwałym, przejściowym, czasem stanem powstałym przypadkowo i z różnych przyczyn rodzącym nieporozumienia między współwłaścicielami. Z uwagi na inne wizje zarządu rzeczą wspólną, sprzeczne potrzeby w zakresie współkorzystania z tej rzeczy czy też konflikt personalny między współwłaścicielami w art. 210 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (dalej: k.c.) przyznano każdemu współwłaścicielowi uprawnienie do wystąpienia z żądaniem zniesienia współwłasności<sup>1</sup>. Uprawnienie to jest nieograniczone w czasie, jest to roszczenie majątkowe, które nie podlega przedawnieniu zgodnie z art. 222 k.c., przy czym może ono zostać wyłączone przez czynność prawną na czas do 5 lat z możliwością dalszego przedłużenia (por. art. 210 § 2 k.c.)<sup>2</sup>.

Na marginesie należy podkreślić, że inaczej została ukształtowana współwłasność (wspólność) łączna, która dotyczy ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej i wspólności majątku wspólników spółki cywilnej, których istnienie i trwałość jest zależna od stosunku podstawowego, z którego ta współwłasność wynika. Tak

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.), dalej jako: k.c.

<sup>2</sup> E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2007, s. 471; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. I, 2013, s. 507; za: K. Krziskowska, D.J. Łobos-Kotowska, M. Stańko, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126-352)*, red. M. Frasz, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 210.

długo zatem jak trwa stosunek podstawowy będący źródłem tej współwłasności, tak długo wykluczona jest możliwość jej zniesienia.

Trzeba także przypomnieć, że Kodeks cywilny wyróżnia trzy sposoby zniesienia współwłasności – fizyczny podział rzeczy, przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo też sprzedaż rzeczy stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży między uprawnionymi (cywilny podział rzeczy). W toku postępowania sądowego w przedmiocie zniesienia współwłasności sąd powinien uwzględnić zgodny wniosek stron co do sposobu zniesienia współwłasności (por. art. 622 § 1 i 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego, dalej: k.p.c.<sup>3</sup>). Przy braku jednomyślności w pierwszej kolejności sąd powinien rozważyć podział rzeczy *in natura*, który jest preferowany przez Kodeks cywilny.

Dopiero po ustaleniu, że nie istnieje fizyczna lub prawna możliwość takiego podziału, w tym że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości, sąd powinien rozważyć dalsze sposoby zniesienia współwłasności, o których mowa w art. 212 § 2 k.c.

Przy podziale fizycznym nieruchomości najważniejsze znaczenie będą miały przede wszystkim przepisy art. 93–95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.)<sup>4</sup>, które wprost wskazują, jakie podziały są niedopuszczalne, a zatem sprzeczne z ustawą. Zgodnie z art. 93 ust. 1 u.g.n. podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku planu podziału stosuje się art. 94 u.g.n. Co do zasady podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej (art. 93 ust. 3 u.g.n.). Artykuł 93 ust. 3b u.g.n. wskazuje zaś, że jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które są tworzone przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które są tworzone przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.), dalej jako: k.p.c.

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344), dalej jako: u.g.n.

Jeśli zaś chodzi o sprzeczność podziału ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, to warto podkreślić, że tej sprzeczności nie należy sprowadzać do relacji osobistych między współwłaścicielami. Sam konflikt między współwłaścicielami nie wyklucza zniesienia współwłasności poprzez fizyczny podział rzeczy. Jeżeli jednak z analizy relacji między współwłaścicielami wynika, że po podziale rzeczy wspólnej nie będzie możliwe korzystanie przez nich z tych „podzielonych” rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, to od tego sposobu zniesienia współwłasności należy odstąpić<sup>5</sup>. Spełnienie wymogu zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy powinno być oceniane *ad casum*, z uwzględnieniem potrzeb i planów co do korzystania z nieruchomości przez samych współwłaścicieli. Za sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy można uznać taki podział nieruchomości, wskutek którego utworzone są zbyt małe nieruchomości, by można było je racjonalnie wykorzystać<sup>6</sup>. W postanowieniu z dnia 6 września 2018 roku w sprawie o sygn. akt: V CSK 448/17 Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli celem podziału jest przyznanie lokalu każdemu ze współwłaścicieli po to, aby mógł w nim zamieszkać, bo takie jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości, jeden zaś z właścicieli deklaruje sprzedaż takiego lokalu z uwagi na uzasadnione obawy przed drugim właścicielem, to podział ten jawi się jako sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy<sup>7</sup>. W przywołanym orzeczeniu Sąd Najwyższy słusznie stwierdził, że ocena zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, w razie wyodrębnienia lokali, musi mieć na względzie konieczność współdziałania właścicieli wyodrębnionych lokali w celu utrzymania części wspólnych budynku. Dalej podniósł, że „[...] w razie podziału pionowego sprzeczność taka raczej rzadko będzie występowała, bo na ogół części wspólne będą stanowiły ściany. W przypadku podziału poziomego, nawet w razie rozdzielenia wejść i instalacji, pozostanie istotna część wspólna w postaci dachu, bezpośrednio przylegająca do jednego z lokali a wymagająca powzięcia ewentualnych decyzji i pokrycia kosztów remontu przez obu współwłaścicieli oraz innych części budynku takich, jak fundamenty przylegające do drugiego lokalu. W dalszym ciągu pozostanie grunt we współwłasności a podział do użytkowania nie eliminuje styczności współwłaścicieli i może nie zapobiec dalszemu konfliktowi. Taka sytuacja nakazuje wnikliwe rozważenie, czy współwłaściciele będą w stanie na tyle ze sobą współpracować, by uznać, że konkretna nieruchomość i sposób jej podziału odpowiadają tej przesłance”<sup>8</sup>.

Ograniczeniem fizycznego podziału rzeczy będzie też jej istotna zmiana lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Istotna zmiana rzeczy wyraża się m.in. w zmianie

<sup>5</sup> M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2023, art. 211 k.c.

<sup>6</sup> Postanowienie SN z 21.01.2015 r., IV CSK 177/14, LEX nr 1659249.

<sup>7</sup> Postanowienie SN z 6.09.2018 r., V CSK 448/17, LEX nr 2549375.

<sup>8</sup> *Ibidem*.

jej przeznaczenia lub w niemożności korzystania z niej w dotychczasowym zakresie i w dotychczasowy sposób. Znaczne zmniejszenie wartości rzeczy wystąpi wówczas, gdy suma nowo powstałych rzeczy – w tym przypadku nieruchomości – będzie znacznie niższa niż wartość nieruchomości przed podziałem<sup>9</sup>.

Podział fizyczny polega na wydzieleniu z rzeczy jej części i przyznaniu tychże części na własność poszczególnym współwłaścicielom. W wyniku podziału powstają nowe rzeczy, które stanowią wyłączną własność poszczególnych współwłaścicieli. Wartość tych „nowych” rzeczy powinna korespondować z wartością dotychczasowego udziału współwłaściciela w rzeczy wspólnej, w innym przypadku należy ustalić stosowne dopłaty celem wyrównania udziałów<sup>10</sup>.

Dopuszczalne jest zniesienie współwłasności poprzez jej fizyczny podział przez wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych, mogących stanowić odrębne nieruchomości zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej: u.w.l.)<sup>11</sup>, o czym szczegółowo w dalszej części artykułu<sup>12</sup>. Należy podkreślić, że przedmiotem podziału musi być cała rzecz, a zatem, jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 września 1979 roku o sygn. akt: III CRN 143/79, w sytuacji gdy budynek stanowi część składową nieruchomości gruntowej, może być przedmiotem zniesienia współwłasności tylko razem ze zniesieniem współwłasności gruntu<sup>13</sup>.

W orzecznictwie wskazuje się, że podział fizyczny rzeczy jest nie tylko preferowanym i podstawowym sposobem wyjścia ze stanu współwłasności, ale i najbardziej sprawiedliwym z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli. Każdy z nich jest traktowany jednakowo i otrzymuje w naturze odpowiednią część tego, co stanowiło jego udział przed zniesieniem współwłasności<sup>14</sup>.

## SPOSOBY USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

Zgodnie z art. 7 ust. 1 u.w.l. odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. W literaturze oraz orzecznictwie przyjmuje się, że jest to wyliczenie wyczerpujące i zdaniem Sądu Najwyższego inny

<sup>9</sup> K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449*<sup>10</sup>, Warszawa 2020, art. 211.

<sup>10</sup> K. Krzyskowska, D. J. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *op. cit.*

<sup>11</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) dalej jako: u.w.l.

<sup>12</sup> Postanowienie SN z 15.12.1998 r., I CKN 447/98, LEX nr 425069.

<sup>13</sup> Postanowienie SN z 10.09.1979 r., III CRN 143/79, OSNC 1980, nr 6, poz. 119.

<sup>14</sup> Postanowienie SO w Łodzi z 12.06.2019 r., III Ca 286/19, LEX nr 2721133.

sposób ustanowienia odrębnej własności lokalu nie jest możliwy<sup>15</sup>. W przypadku jednostronnej czynności prawnej do powstania odrębnej własności lokalu dochodzi przez złożenie oświadczenia woli jednej strony – właściciela nieruchomości (art. 10 u.w.l.). Natomiast umowne dokonanie tej czynności wymaga oświadczenia woli dwóch stron i muszą zostać spełnione wymogi określone w art. 8 ust. 1 u.w.l. odnoszące się do treści umowy oraz w art. 7 ust. 2 u.w.l., tj. konieczność dokonania czynności w formie aktu notarialnego. Zawarcie umowy wbrew powołanym przepisom skutkuje jej nieważnością<sup>16</sup>. Podobne wymagania dotyczą jednostronnej czynności prawnej, z uwagi na odpowiednie stosowanie przepisów o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy, o czym stanowi art. 10 *in fine* u.w.l. W przypadku umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu można wyróżnić umowę przenoszącą na nabywcę własność nieruchomości oraz umowę znoszącą współwłasność. Wobec tej pierwszej wyrażono pogląd, zgodnie z którym umowa zawierana przez właściciela nieruchomości z nabywcą lokalu nie tylko bowiem ustanawia, ale również przenosi na nabywcę odrębną własność lokalu (art. 8 ust. 3 *in fine* u.w.l.)<sup>17</sup>. Wywołuje ona zatem złożone skutki prawne. Przepisy ustawy o własności lokalu nie wyłączają stosowania do tej czynności prawnej ogólnych przepisów k.c. w tym art. 155 i następnych, modyfikując je w zakresie wymogu wynikającego z art. 7 ust. 2 u.w.l., stanowiącego w tym wypadku *lex specialis*. Umowa jest zatem czynnością kauzalną, najczęściej o charakterze zobowiązująco-rozporządzającym. Należy bowiem przyjąć, że ustanowienie odrębnej własności lokalu jest czynnością rozporządzającą. Czynność rozporządzająca polega na przeniesieniu, obciążeniu, ograniczeniu lub zniesieniu prawa podmiotowego<sup>18</sup>. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu nie ma mowy o żadnym z powyższych skutków, jednak pojawia się nowe prawo własności wobec wyodrębnionej rzeczy. Tym samym dochodzi do swoistego przekształcenia w majątku podmiotu, który składa stosowne oświadczenie woli. Nie można również wykluczyć, że umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu będzie miała jedynie charakter zobowiązujący, jeśli zawiera wyłącznie zobowiązanie do ustanowienia odrębnej własności lokalu, lub rozporządzający, jeśli następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzedniego zdarzenia prawnego. Istotne jest również, że zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu nie jest dopuszczalne<sup>19</sup>.

<sup>15</sup> Wyrok SN z 26.07.2000 r., I CKN 869/00, OSNC 2001, nr 1, poz. 15.

<sup>16</sup> Wyrok SN z 20.11.2015 r., I CSK 22/15, LEX nr 1994018; zob. także: postanowienie SN z 9.07.2009 r., III CSK 348/08, LEX nr 528226; postanowienie SN z 17.01.1975 r., III CRN 364/74, OSNC 1976, nr 1, poz. 10.

<sup>17</sup> Postanowienie SN z 2.07.2009 r., V CSK 15/09, LEX nr 563256.

<sup>18</sup> Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2009, s. 221.

<sup>19</sup> R. Dzięczek, [w:] *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2021, art. 8.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 u.w.l. przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Postępowaniem, w ramach którego może dojść do zniesienia współwłasności, jest postępowanie działowe uregulowane w art. 617 i następnych k.p.c., które ma charakter postępowania nieprocesowego. Również w postępowaniu o dział spadku oraz o podział majątku wspólnego małżonków może dojść do zniesienia współwłasności nieruchomości wchodzącej w skład masy spadkowej lub majątku wspólnego z uwagi na odesłanie ustawowe zawarte w art. 688 oraz art. 567 § 3 k.p.c. Ustawodawca w art. 7 ust. 1 u.w.l. przesądził, że jedynym orzeczeniem, na mocy którego może dojść do ustanowienia odrębnej własności lokalu, jest orzeczenie sądu znoszące współwłasność. Tym samym nie jest możliwe dokonanie tej czynności w innym judykacie. Konsekwentnie stanowisko to prezentowane jest w orzecznictwie<sup>20</sup>.

Nie należy jednak zapominać, że do ustanowienia odrębnej własności lokalu może dojść również w przypadku wydania przez sąd wyroku na podstawie art. 64 k.c. nakazującego właścicielowi nieruchomości złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesienie jej na uprawnionego, jeżeli właściciel nie wykonał swego obowiązku dobrowolnie zgodnie z umową. Konsekwencją takiego orzeczenia jest dojście do skutku umowy, którą strony zobowiązały się zawrzeć. Tym samym do ustanowienia odrębnej własności lokalu dochodzi w rezultacie w drodze umowy określonej w art. 7 ust. 1 u.w.l., która skutki prawne wywiera po uprawomocnieniu się orzeczenia<sup>21</sup>.

O ustanowieniu odrębnej własności lokalu w ramach postępowania o zniesienie współwłasności stanowi również ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.)<sup>22</sup> w art. 49 ust. 2. Zgodnie z tym przepisem w przypadku, w którym spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42 u.s.m., tj. obowiązków, które zostały przewidziane dla niej po wejściu w życie ustawy oraz nie podejmuje uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności nieruchomości, sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu. Dodatkowo na mocy art. 49<sup>1</sup> u.s.m. osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1

<sup>20</sup> Wyrok SN z 26.07.2000 r., I CKN 869/00, OSNC 2001, nr 1, poz. 15.

<sup>21</sup> T. Barański, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. H. Izdebski, Warszawa 2019, art. 7.

<sup>22</sup> Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 438 ze zm.) dalej jako: u.s.m.

k.p.c. W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 marca 2018 roku o sygn. P 7/16 stwierdzono, że „ustawodawca przewidział, że jeśli spółdzielnia nie dopełnia swych obowiązków, przez co uniemożliwia dokonanie przekształcenia, czyli uzyskania przez uprawnionego odrębnej własności, to może on wystąpić do sądu z żądaniem ustanowienia i przeniesienia na niego prawa własności lokalu. Nie wprowadził jednak odrębnego trybu dochodzenia roszczeń tego rodzaju; do nowo wykreowanych roszczeń zastosowanie miały mieć istniejące procedury. I tak ustawodawca przewidział najpierw, że postępowanie toczyć się ma według przepisów o zniesieniu współwłasności (art. 49 ust. 2 u.s.m.), czyli w trybie nieprocesowym, następnie – że na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c., czyli w trybie procesowym”<sup>23</sup>.

Odrębna własność lokalu może powstać również na podstawie zapisu zwykłego uregulowanego w art. 968 k.c., stanowiącego rozrządzenie testamentowe polegające na nałożeniu na spadkobiercę lub zapisobiercę obowiązku spełnienia określonego świadczenia majątkowego na rzecz oznaczonej osoby. Osoba uprawniona z zapisu nie staje się spadkobiercą, ale jest uprawniona do uzyskania odpowiedniej korzyści, z uwagi na powstanie stosunku zobowiązaniowego między nią a spadkobiercą lub zapisobiercą obciążonym zapisem zwykłym<sup>24</sup>. Zapis zwykły jest czynnością prawną jednostronną. Jak zostało jednak wskazane, sam zapis nie ustanawia odrębnej własności lokalu, dopiero jego wykonanie, tj. spełnienie zobowiązania na rzecz uprawnionego, wywoła wskazany skutek prawny. Nie jest to samodzielny czy odrębny sposób ustanowienia własności lokalu, ponieważ dochodzi do niego w drodze umowy, co mieści się w katalogu zamkniętym zawartym w art. 7 ust. 1 u.w.l. Zdaniem Sądu Najwyższego „zapis dotyczący nieruchomości może polegać także na zobowiązaniu spadkobiercy do ustanowienia na rzecz zapisobiercy odrębnej własności lokalu z zachowaniem warunków określonych w obowiązujących przepisach, jak również do przeniesienia udziału we własności tej nieruchomości”<sup>25</sup>. Kluczowe jest, że w przypadku zapisu zwykłego dla wywołania skutków rzeczowych konieczne jest wykonanie zapisu i nie powstają one wraz ze śmiercią spadkodawcy. Tym samym należy zgodzić się z poglądem, że powstanie odrębnej własności lokalu nie może nastąpić na skutek uczynienia przez spadkodawcę zapisu windykacyjnego, określonego w art. 981<sup>1</sup> § 1 i 2 k.c. Przedmiotem zapisu windykacyjnego może być tylko rzecz oznaczona co do tożsamości, a takiego przymiotu nie posiada niewyodrębniona, zatem nieistniejąca samodzielnie nieruchomości lokalowa<sup>26</sup>.

<sup>23</sup> Wyrok TK z 14.03.2018 r., P 7/16, OTK-A 2018, nr 14.

<sup>24</sup> E. Skowrońska-Bocian, J. Wierciński, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom VI. Spadki*, red. J. Gudowski, Warszawa 2017, art. 968.

<sup>25</sup> Uchwała SN z 20.11.1981 r., III CZP 48/81, OSNC 1982, nr 4, poz. 49.

<sup>26</sup> T. Barański, *op. cit.*



Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić również z mocy prawa na podstawie przepisu szczególnego, jakim jest art. 17<sup>18</sup> ust. 1 u.s.m. Zgodnie z jego dyspozycją, jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego. Zgodnie natomiast z art. 1000 § 4 zd. 2 k.p.c. prawo to, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności przekształca się odpowiednio m.in. w prawo odrębnej własności do lokalu albo we własność domu jednorodzinnego.

Należy przyjąć, że nie jest możliwe pierwotne powstanie odrębnej własności lokalu przez zasiedzenie. Jedną z przesłanek dla zasiedzenia prawa własności zgodnie z art. 172 § 1 k.c. jest samoistne posiadanie nieruchomości i dysponowanie rzeczą jak właściciel. Przedmiot zasiedzenia musi istnieć i być określony w trakcie biegu terminu zasiedzenia, a tym samym nie jest możliwe zasiedzenie prawa własności niewyodrębnionego lokalu. Dyspozycja art. 172 § 1 k.c. wskazuje jasno, że przedmiotem zasiedzenia może być jedynie rzecz, zatem nie część składowa rzeczy. Z tych powodów nie jest możliwe zasiedzenie takich pomieszczeń jak piwnica, strych czy jeden z kilku pokoi wchodzących w skład lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność<sup>27</sup>. Dopóki zatem nie dojdzie do ukonstytuowania własności odrębnego lokalu, stanowiącego uprzednio część nieruchomości, nie jest możliwe nabycie tego prawa przez zasiedzenie<sup>28</sup>. Owa własność odnosząca się do lokalu, nie jest częścią prawa własności nieruchomości, z której lokal ma być wyodrębniony, stanowi bowiem odmienne od uprzedniego prawo związane z inną rzeczą. Należy jednak wskazać, że uznaje się za dopuszczalne zasiedzenie fizycznie wydzielonej części nieruchomości, która nadaje się do wyodrębnienia<sup>29</sup>, a w orzecznictwie pojawił się pogląd o dopuszczalności zasiedzenia odrębnej własności lokalu w rezultacie faktycznego podziału większego lokalu<sup>30</sup>. Pogląd ten został jednak wyrażony w okresie obowiązywania art. 135 k.c., uchylonego z dniem 1 października 1990 roku<sup>31</sup>, a Sąd Najwyższy nie uczynił szerszych rozważań w tym zakresie, wskazując jedynie, że „nie można też wykluczyć – przynajmniej teoretycznie – zasiedzenia odrębnej własności lokalu w rezultacie faktycznego podziału większego lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębny przedmiot własności, na

<sup>27</sup> J. Naczyńska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*..., art. 172; zob. także: uchwała SN z 15.03.1989 r., III CZP 14/89, OSNC 1990, nr 2, poz. 27.

<sup>28</sup> Postanowienie SN z 6.05.1980 r., III CRN 45/80, OSNC 1980, nr 12, poz. 240.

<sup>29</sup> J. Naczyńska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*..., art. 172.

<sup>30</sup> Uchwała SN z 15.03.1989 r., III CZP 14/89, OSNC 1990, nr 2, poz. 27.

<sup>31</sup> Ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 1990.55.321).

mniejsze samodzielne lokale mieszkalne, dokonanego w zgodności z ustawowymi wymaganiami określonymi w art. 135 k.c.”. Przyjmując nawet, że samodzielność lokalu zostałaby stwierdzona zgodnie z wymogami ustawy o własności lokali, co stanowi warunek konieczny dla zaistnienia odrębnej własności, to na przeszkodzie zasiedzenia prawa własności takiego odrębnego lokalu stoi treść art. 7 ust. 1 u.w.l. Jak bowiem wskazano, w przepisie tym wymieniono wyłączne sposoby ustanowienia odrębnej własności lokalu, zatem nabycie tego prawa przez zasiedzenie pozostawałoby kolejnym, nieprzewidzianym przez ustawę. Powyższe stoi zatem w sprzeczności z dyspozycją art. 7 ust. 1 u.w.l.

Szczególnym sposobem ustanowienia odrębnej własności lokalu jest zawarcie ugody sądowej w postępowaniu działowym<sup>32</sup>. Z oczywistych powodów czynność tę należy traktować jako ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze umowy, pozostającą jednak pod kontrolą sądu (art. 223 § 2 k.p.c. w zw. z art. 203 § 4 k.p.c.). Ugoda, o której stanowi art. 917 k.c., jest rodzajem umowy cywilnoprawnej zazwyczaj w zakresie zobowiązań, konsensualnej, kauzalnej, choć nie zawsze ekwiwalentnej<sup>33</sup>. Istotną ugody jest to, że dla jej zawarcia konieczne jest czynienie sobie przez strony wzajemnych ustępstw w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać. Czynnością prawną dokonywaną przed sądem, równoważną w zakresie skutków materialnoprawnych, jest ugoda sądowa, stanowiąca odrębnie uregulowaną w Kodeksie postępowania cywilnego instytucję<sup>34</sup>. Przyjmuje się, że ma ona dualistyczny charakter, ponieważ stanowi zarówno czynność o charakterze materialnoprawnym, jak i procesowym.

Pomimo że zawarcie ugody w postępowaniu działowym stanowi umowny sposób ustanowienia odrębnej własności lokalu, z uwagi na tryb i sposób jej zawarcia, pojawiają się odrębności, w tym dotyczące formy. Zgodnie z art. 7 ust. 2 u.w.l. umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego. Forma ta jest zastrzeżona pod rygorem nieważności (art. 72 § 2 k.c.). Ponieważ umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu najczęściej wywołuje również skutek rzeczowy, w postaci przeniesienia owej własności na nabywcę, wskazana regulacja stanowi uzupełnienie wymogu zawartego w art. 158 k.c. W przypadku jednak ugody sądowej, do zawarcia której dochodzi w ramach postępowania o zniesienie współwłasności, nie ma potrzeby zachowania formy aktu notarialnego. Ugoda pozostaje bowiem pod kontrolą sądu, który czuwa nad zgodnością z prawem dyspozytywnych czynności stron i w przypadku skutecznego jej zawarcia sąd zobligowany jest do umorzenia postępowania. Forma aktu

<sup>32</sup> Uchwała SN z 21.12.1974 r., III CZP 31/74, OSNC 1975, nr 9, poz. 128.

<sup>33</sup> K. Krziskowska, D. J. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *op. cit.*

<sup>34</sup> *Ibidem.*

notarialnego przewidziana jest przez ustawodawcę, co do zasady, dla czynności o szczególnej doniosłości prawnej i pozostaje najbardziej sformalizowaną spośród kwalifikowanych form pisemnych<sup>35</sup>. Akt notarialny sporządzany jest przez notariusza, z uwzględnieniem wymogów ustawy – Prawo o notariacie<sup>36</sup> (art. 92). Z oczywistych jednak powodów nie ma potrzeby zawierania ugody w formie aktu notarialnego w postępowaniu działowym. W orzecznictwie przyjmuje się, że ugoda sądowa zastępuje formę aktu notarialnego<sup>37</sup>. Sąd Najwyższy wskazał, że „formę aktów notarialnych przewidział ustawodawca, jak wyjaśniono w uchwale całej Izby Cywilnej z dnia 19 marca 1949 roku (C 935/48, OSN 1949, Nr 1, poz. 1), by uchronić obywatela przed zbyt pospieszoną decyzją, dalej dla zapewnienia dowodów i tym samym ułatwienia obrotu nieruchomościami, wreszcie dla ułatwienia państwu kontroli nad tym obrotem w celach fiskalnych, statystycznych i innych. Warunkom tym odpowiada ugoda sądowa w równym stopniu jak akt notarialny krajowy”<sup>38</sup>.

Akt zawarcia umowy czy ugody sądowej nie jest wystarczający dla powstania odrębnej własności lokalu. Powszechnie przyjmuje się, że dla ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze umowy oraz jednostronnej czynności prawnej konieczny jest wpis do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny, a o wymogu tym stanowi art. 7 ust. 2 u.w.l. W przypadku orzeczenia sądu znoszącego współwłasność pojawiają się jednak rozbieżności w zakresie charakteru wpisu. Za jego konstytutywnością przemawiają takie argumenty jak ten, że wpis stanowi dopełnienie konstytutywnego orzeczenia sądu oraz ten, że zapewnia to bezpieczeństwo obrotu. Jak wskazuje Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 lutego 2008 roku, „przeszkody do uznania omawianego wpisu za prawotwórczy nie stanowi konstytutywny charakter postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości. Należy podzielić pogląd, że wpis w księdze wieczystej ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości lokalu ma charakter prawotwórczy i dopełniający konstytutywny skutek orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Do powstania odrębnej własności lokalu nie wystarczy bowiem uprawomocnienie się postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości przez ustanowienie tego prawa, lecz niezbędny jest wpis w księdze wieczystej”<sup>39</sup>. Natomiast za deklaratywnością wpisu przemawia to, że skuteczność postanowienia znoszącego współwłasność uzależniona jest, zgodnie z art. 624 k.p.c., od jego uprawomocnienia. Również od tego momentu postanowienie staje się wiążące nie tylko dla stron postępowania i sądu, lecz także innych sądów oraz innych

<sup>35</sup> G. Stojek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna (art. 1-125)*, red. M. Frasz, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 73.

<sup>36</sup> Ustawa – Prawo o notariacie z dnia 14 lutego 1991 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1799 ze zm.).

<sup>37</sup> Postanowienie SN z 8.01.2002 r., I CKN 753/99, LEX nr 559925; zob. także uchwała SN z 21.12.1974 r., III CZP 31/74, OSNC 1975, nr 9, poz. 128.

<sup>38</sup> Orzeczenie SN z 13.10.1955 r., 3 CR 599/55, OSNC 1956, nr 3, poz. 78.

<sup>39</sup> Uchwała SN z 21.02.2008 r., III CZP 152/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 24.

organów państwowych i organów administracji publicznej (art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.)<sup>40</sup>. Biorąc pod uwagę powyższe argumenty za właściwsze należy uznać stanowisko przemawiające za konstytutywnym charakterem wpisu. Za jego zasadnością przemawia przede wszystkim redakcja art. 7 ust. 2 u.w.l., który wyraźnie dla ustanowienia odrębnej własności lokalu wymaga wpisu do księgi wieczystej, niezależnie od tego, w jaki sposób do ustanowienia owej własności doszło. Żaden zatem sposób ustanowienia odrębnej własności lokalu określony w art. 7 ust. 1 u.w.l. nie jest sam w sobie wystarczający dla wywołania skutków prawnych. Na powyższe zwrócił również uwagę Sąd Najwyższy w cytowanej uchwale<sup>41</sup>. Tym samym również ugoda sądowa, jako akt kreujący odrębną własność lokalu, nie jest samodzielnie wystarczająca dla powstania prawa i konieczne jest dokonanie konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Na marginesie należy wskazać, że w przypadku powstania odrębnej własności lokalu z mocy prawa zgodnie z art. 17<sup>18</sup> u.s.m. nie istnieje wymóg dokonania konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, jednakże właściciele lokalu są obowiązani do ujawnienia prawa w księdze wieczystej wraz z danymi dotyczącymi nieruchomości.

Przyjęcie powyższego stanowiska ma kluczowe znaczenie dla ustalenia chwili wystąpienia skutków prawnych w postaci powstania odrębnej własności lokalu, która poza przywołanym wyjątkiem ma miejsce w chwili złożenia wniosku o wpis, co wynika z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.)<sup>42</sup>. Zgodnie z jego brzmieniem wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Przy przyjęciu zatem poglądu o konstytutywnym charakterze wpisu w przypadku każdego ze wskazanych w art. 7 ust. 1 u.w.l. sposobów ustanowienia odrębnej własności lokalu owa odrębna własność nie powstaje w dacie zawarcia umowy, złożenia jednostronnego oświadczenia czy prawomocności orzeczenia sądowego znoszącego współwłasność, również nie w chwili zawarcia ugody w postępowaniu o zniesienie współwłasności, ani uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu tego postępowania, lecz w chwili złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej. W doktrynie i orzecznictwie prezentowane jest również odmienne stanowisko, zgodnie z którym art. 7 ust. 2 u.w.l. jako przepis materialny determinuje datę powstania prawa, tj. datę dokonania wpisu, czego nie zmienia art. 29 u.k.w.h.<sup>43</sup> Ze stanowiskiem tym trudno się zgodzić. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że art. 7 ust. 2 u.w.l. nie przesądza wprost daty ustanowienia odrębnej własności lokalu, a jedynie

<sup>40</sup> I. Szymczak, [w:] *Własność lokali. Komentarz*, LEX/el. 2023, art. 7.

<sup>41</sup> Uchwała SN z 21.02.2008 r., III CZP 152/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 24.

<sup>42</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 146), dalej jako: u.k.w.h.

<sup>43</sup> Postanowienie SN z 14.02.2003 r., IV CK 109/02, LEX nr 137545, również: J. Zawadzka [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2019, art. 7 u.w.l.

ustanawia wymóg konieczny dla jej powstania<sup>44</sup>. Zatem przesłanką ustanowienia odrębnej własności lokalu jest dokonanie wpisu w księdze wieczystej, jednak to przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece regulują kwestie dotyczące tego wpisu, tj. jego dokonania i powstania skutków prawnych. Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zgodnie z którym „wynikający z art. 29 ustawy skutek wsteczny zdaje się występować niezależnie od charakteru dokonanego wpisu. Do takich wniosków prowadzi wykładnia językowa omawianego przepisu, który nie uzależnia wystąpienia skutku wstecznego od deklaracyjnego charakteru dokonywanego wpisu”<sup>45</sup>. W przypadku zatem nawet konstytucyjnego wpisu, jakim jest wpis prawa odrębnej własności lokalu, zasada mocy wstecznej wpisu znajdzie zastosowanie. Przyjąć również należy, że art. 29 u.k.w.h. znajdzie zastosowanie w przypadku prawomocnego zakończenia postępowania wieczystoksięgowego<sup>46</sup>.

## CHARAKTER PRAWNY UGODY SĄDOWEJ I JEJ SKUTKI

Ugoda sądowa jest jednym ze sposobów zakończenia sporu między stronami, choć jej zawarcie samo w sobie nie kończy postępowania cywilnego. Obecnie na sądzie spoczywa obowiązek informowania stron o możliwościach polubownego zakończenia sporu i nakłaniania do wyboru takich właśnie możliwości. Zgodnie z art. 10 k.p.c. w sprawach, w których zawarcie ugody jest dopuszczalne, sąd dąży w każdym stanie postępowania do ich ugodowego załatwienia, w szczególności przez nakłanianie stron do mediacji. Z kolei art. 223 § 1 zd. 1 k.p.c. stanowi, że przewodniczący powinien we właściwej chwili skłaniać strony do pojednania, zwłaszcza na pierwszym posiedzeniu, po wstępnym wyjaśnieniu stanowiska stron. Przepisy art. 10 k.p.c. i art. 223 § 1 k.p.c. stanowią dyrektywę skierowaną do sądu (przewodniczącego), aby we właściwej chwili nakłaniał strony do pojednania. Chęć takiego pojednania musi jednak wypływać od samych stron<sup>47</sup>. Zgodnie z zasadą autonomii woli stron strony są uprawnione do tego, aby samodzielnie, drogą wzajemnych ustępstw doprowadzić do zlikwidowania konfliktu w sposób najbardziej dla siebie dogodny<sup>48</sup>.

Jak już zostało zasygnalizowane, ugoda sądowa ma dwoisty charakter, łączy elementy materialnoprawne i procesowe. Ugoda sądowa jest z jednej strony czynnością procesową, podejmowaną przez strony postępowania sądowego i prowadzącą

<sup>44</sup> Tak również T. Barański, *op. cit.*, art. 7.

<sup>45</sup> Uchwała SN z 21.05.2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76.

<sup>46</sup> Postanowienie SN z 21.09.2011 r., I CSK 32/11, LEX nr 1096027; zob. także: postanowienie SN z 18.05.2016 r., V CSK 601/15, LEX nr 2053650; postanowienie SN z 5.04.2023 r., II CSKP 1624/22, LEX nr 3570688; odmiennie: postanowienie SN z 24.01.2000 r., III CKN 558/98, LEX nr 52735.

<sup>47</sup> Wyrok SA w Katowicach z 7.03.2017 r., V ACa 252/16, LEX nr 2268921.

<sup>48</sup> Wyrok SA w Krakowie z 27.06.2019 r., I ACa 1062/18, LEX nr 2784452.

do umorzenia postępowania, z drugiej zaś czynnością prawną (umową, ugodą w rozumieniu art. 917 k.c.)<sup>49</sup>.

Trzeba wskazać, że ugoda sądowa jest zawierana przez strony przed sądem powszechnym, zgodnie zatem z art. 2 k.p.c. strony mają możliwość zawarcia ugody tylko w sprawach cywilnych, które należą do drogi sądowej. Zarówno przepisy prawa materialnego, jak i procesowego zawierają ograniczenia, które uniemożliwiają zawarcie ugody, np. art. 477<sup>12</sup> k.p.c. statuuje zasadę niedopuszczalności zawarcia ugody w sprawach z zakresu ubezpieczeń społecznych. Każdorazowo sąd zobligowany jest do oceny tzw. zdatności ugodowej sprawy, a zatem możliwości zawarcia ugody w konkretnej sprawie cywilnej ze względu na naturę prawną sporu<sup>50</sup>. Dotyczy to także spraw rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym, bowiem nie istnieje zakaz zawierania ugód w tym trybie postępowania, co potwierdza art. 570<sup>2</sup> k.p.c. Możliwe jest zatem zawarcie ugody na przykład w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości, ale nie w sprawie o zasiedzenie czy stwierdzenie nabycia spadku<sup>51</sup>. W sprawach cywilnych ugoda sądowa może zostać zawarta nie tylko w sprawach o zasądzenie świadczenia, ale także w sprawach o ustalenie stosunku prawnego lub prawa oraz w sprawach o ukształtowanie stosunku prawnego z wyłączeniem tych spraw, w których strona nie może samodzielnie rozporządzać swoim prawem podmiotowym lub stosunkiem prawnym (np. w sprawach o rozwód, separację, pochodzenie dziecka itd.).

Na sądzie spoczywa obowiązek prawidłowej redakcji ugody, sąd powinien także wspierać strony w prawidłowym formułowaniu propozycji ugodowych. Ugoda powinna zawierać sformułowania zrozumiałe, jednoznaczne, niebudzące wątpliwości i jeżeli ugoda nadaje się do egzekucji – sformułowania pozwalające na jej przeprowadzenie<sup>52</sup>. Nie jest możliwe późniejsze rozstrzygnięcie wątpliwości co do jej treści w trybie określonym w art. 352 k.p.c. Nie jest także dopuszczalny wniosek o uzupełnienie ugody<sup>53</sup>.

Na marginesie należy wskazać, że istnieje natomiast możliwość dochodzenia w osobnym procesie odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia określonego w ugodzie. W uchwale z dnia 13 października 2004 roku, sygn. akt: III CZP 55/04 Sąd Najwyższy wskazał, że brak w ugodzie sądowej, znoszącej współwłasność nieruchomości, postanowienia o odsetkach za opóźnienie w spełnieniu świadczenia

<sup>49</sup> Wyrok SN z 8.12.2010 r., V CSK 157/10, LEX nr 688708.

<sup>50</sup> T. Ereciński, [w:] J. Gudowski, H. Pietrzkowski, K. Weitz, T. Ereciński, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Postępowanie rozpoznawcze*, LEX/el. 2022, art. 10.

<sup>51</sup> M. Manowska, [w:] A. Adamczuk, P. Prus, M. Radwan, M. Sieńko, E. Stefańska, M. Manowska, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom I. Art. 1-477(16)*, LEX/el. 2022, art. 10.

<sup>52</sup> H. Dolecki, T. Radkiewicz, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-366*, red. T. Wiśniewski, Warszawa 2021, art. 10.

<sup>53</sup> Postanowienie SN z 21.02.1973 r., III CRN 415/72, OSNC 1974, nr 1, poz. 10.

(art. 481 § 1 k.c.) od kwoty spłaty należnej współwłaścicielowi nie wyłącza możliwości dochodzenia ich w odrębnym procesie<sup>54</sup>.

Osnowa ugody powinna dokładnie określać ostatecznie ustalone przez strony rozmiary świadczenia i zakres objętych procesem roszczeń, które mają zostać zaspokojone<sup>55</sup>. Osnowę ugody zawartej przed sądem wciąga się do protokołu rozprawy albo zamieszcza w odrębnym dokumencie stanowiącym część protokołu i stwierdza podpisami stron. Niemożność podpisania ugody sąd stwierdza w protokole (art. 223 § 1 zd. 2 i 3 k.p.c.). Treść ugody sądowej powinna być zgodna z prawem, zasadami współżycia społecznego i nie powinna zmierzać do obejścia prawa (art. 223 § 2 w zw. z art. 203 § 4 k.p.c.). Jeśli treść ugody nie spełnia tych wymagań, sąd zobligowany jest do kontynuowania postępowania i rozstrzygnięcia sprawy wyrokiem lub postanowieniem.

Zawarcie ugody ostatecznie kończy spór między stronami co do całości stosunku prawnego lub ściśle określonego roszczenia, wydanie wyroku staje się zbędne i w konsekwencji aktualizuje się podstawa do umorzenia postępowania na podstawie art. 355 k.p.c.<sup>56</sup> Zgodnie z art. 104 k.p.c. koszty procesu, w którym zawarto ugodę, znosi się wzajemnie, jeżeli strony nie postanowiły inaczej. Tożsama zasada została sformułowana co do kosztów mediacji prowadzonej na skutek skierowania przez sąd i zakończonej ugodą (por. art. 104<sup>1</sup> k.p.c.). Zawarcie ugody może mieć miejsce w każdym stadium postępowania, jeżeli zatem zostanie zawarta w toku postępowania odwoławczego, to sąd drugiej instancji uchyli wyrok i umorzy postępowanie (art. 386 § 3 k.p.c.).

Ugoda sądowa z punktu widzenia prawa materialnego jest umową. Jest ona skuteczna i wiąże strony tak długo, jak nie zostanie prawnie podważona<sup>57</sup>. Należy przypomnieć, że ugoda sądowa stanowi czynność procesową, która co do zasady podlega odwołaniu, o ile nie doszło do uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu postępowania. Zgodnie natomiast z przyjętą w polskim systemie procesowym teorią prawnoprosesowego i prawnomaterialnego dualizmu uważa się, że odwołanie czynności procesowej nie niweczy materialnoprawnych skutków wywołanych przez oświadczenie woli złożone w ugodzie<sup>58</sup>. Dla zniweczenia tych skutków konieczne jest albo skuteczne uchylenie się od skutków prawnych złożonego w ugodzie oświadczenia woli, albo wykazanie innych przyczyn nieważności tego oświadczenia. Strona może już w zażaleniu na postanowienie o umorzeniu postępowania wykazywać, że uchyliła się od skutków prawnych złożonego w ugodzie

<sup>54</sup> Uchwała SN z 13.10.2004 r., III CZP 55/04, OSNC 2005, nr 10, poz. 169.

<sup>55</sup> A. Rutkowska, D. Rutkowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie procesowe. Komentarz aktualizowany*, red. O.M. Piaskowska, LEX/el. 2023, art. 223.

<sup>56</sup> Zob. szerzej Uchwała SN(CI) z 20.12.1969 r., III PZP 43/69, OSNC 1970, nr 3, poz. 40.

<sup>57</sup> Wyrok SN z 13.10.1972 r., III PRN 66/72, LEX nr 602642.

<sup>58</sup> M. Manowska, *op. cit.*

oświadczenia lub że złożone oświadczenia woli jest nieważne<sup>59</sup>. Po uprawomocnieniu się postanowienia o umorzeniu postępowania istnieje możliwość uchylenia się od skutków prawnych ugody lub zakwestionowania ważności umowy z innych przyczyn w osobnym procesie, o czym szerzej w ostatniej części artykułu.

Ugoda sądowa, która nadaje się do wykonania w drodze egzekucji, stanowi tytuł egzekucyjny, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 1 k.p.c. Po zaopatrzeniu jej w klauzulę wykonalności (lub po zatwierdzeniu jej przez nadanie klauzuli wykonalności) będzie ona stanowiła tytuł wykonawczy uprawniający do wszczęcia postępowania egzekucyjnego.

Ugoda sądowa tym się jednak różni od prawomocnego wyroku, że nie korzysta z powagi rzeczy osądzonej. W przypadku ponownego wytoczenia powództwa strona może jednak podnieść zarzut rzeczy ugodzonej (*res trasacta*), co będzie skutkowało oddaleniem powództwa.

## TREŚĆ UGODY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZESŁANKI USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

Artykuł 8 ust. 1 u.w.l. ustanawia *essentialia negotii* umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. Zgodnie z jego brzmieniem powinna ona zawierać rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, jak również wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Przyjmuje się, że wskazany artykuł nie kreuje nowego typu umowy nazwanej o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a jedynie określa konieczne postanowienia umowne<sup>60</sup>. Treść zawartej między stronami umowy będzie determinowała jej rodzaj i w zależności od przedmiotowo istotnych jej składników będzie to umowa zamiany, darowizny, sprzedaży czy umowa deweloperska. Umowa ta, wyłącznie przy wzbogaceniu jej treści o wymagane w art. 8 ust. 1 u.w.l. postanowienia, wywoła skutek prawny w postaci ustanowienia odrębnej własności lokalu. W przypadku, w którym treść umowy narusza dyspozycję art. 8 ust. 1 u.w.l., jest ona nieważna. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 listopada 2015 roku o sygn. I CSK 22/15 wskazał, że „umowa zobowiązująca do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, w której nie określono wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej ani danych umożliwiających ich ustalenie, jest nieważna”<sup>61</sup>. Podobnie wypowiedział się wobec drugiego wymogu zaznaczając, że „zobowiązanie do przeniesienia odrębnej własności lokalu istnieje tylko wtedy, gdy zawiera oświadczenia woli określające rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz

<sup>59</sup> Zob. też H. Dolecki, T. Radkiewicz, *op. cit.*

<sup>60</sup> T. Barański, *op. cit.*, art. 8.

<sup>61</sup> Wyrok SN z 20.11.2015 r., I CSK 22/15, LEX nr 1994018.



pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej”<sup>62</sup>.

W myśl art. 8 ust. 2 u.w.l. współwłaściciele mogą w umowie określić także sposób zarządu nieruchomością wspólną. Klauzula umowna w tym przedmiocie stanowi dodatkowe postanowienie umowne i w przypadku braku jej zawarcia obowiązują zasady określone w rozdziale 4 ustawy o własności lokali (art. 18 ust. 3). Postanowienie takie może zostać również zawarte później w umowie w formie aktu notarialnego, w szczególności możliwe jest powierzenie zarządu osobie fizycznej albo prawnej. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu, a zmiana ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 1, 2 i 2a u.w.l.).

Wszystkie przepisy odnoszące się do umownego ustanowienia własności lokalu mają zastosowanie do ugody zawieranej w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Reasumując, treść ugody będzie zawierała postanowienie dotyczące zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie w budynku mieszkalnym samodzielnych lokali, przy określeniu ich rodzaju, położenia, powierzchni oraz pomieszczeń do nich przynależnych. W przypadku, w którym samodzielność lokalu zostanie stwierdzona za pomocą opinii biegłego sądowego, w ugodzie można wskazać, że opinia określa, w jaki sposób dochodzi do wyodrębnienia lokali. Na mocy postanowienia ugodowego należy również stwierdzić, na rzecz której ze stron zostanie przyznana własność konkretnego lokalu wraz z określeniem udziału w częściach wspólnych nieruchomości. Jeżeli występuje różnica między wysokością udziału w nieruchomości wspólnej przysługującej współwłaścicielowi przed podziałem a wartością przyznanej rzeczy, strony mogą ustalić wartość dopłat w wysokości tej różnicy. Zapłaty tak ustalonej kwoty powinien dokonać współwłaściciel, który w wyniku podziału nieruchomości otrzymał rzecz o większej wartości. Strony samodzielnie mogą określić termin i sposób uiszczenia dopłat. Współwłaściciele powinni również zobowiązać się do wydania sobie nawzajem przyznaných im na wyłączną własność nieruchomości.

W toku postępowania działowego sąd weryfikuje i zatwierdza treść ugody zawieranej pomiędzy stronami, w tym ocenia, czy czynność prawna dokonana przez strony nie jest sprzeczna z prawem, zasadami współżycia społecznego albo czy nie zmierza do obejścia prawa (art. 223 § 2 k.p.c. w zw. z art. 203 § 4 k.p.c.). Treść ugody jest determinowana przede wszystkim wolą stron, jednak nie jest wolna od nadzoru. Strony nie mogą w zupełnej dowolności dokonać tej czynności. Zawarcie przez strony ugody podlega kontroli sądu, który w przypadku stwierdzenia wystąpienia jednej z powyższych okoliczności może uznać za niedopuszczalne jej

<sup>62</sup> Wyrok SN z 3.09.2009 r., I CSK 6/09, LEX nr 528218.

zawarcie. Należy nadmienić, że przy ocenie zgodności czynności prawnej ugody z zasadami współżycia społecznego, nie można pomijać przyczyny, które do jej zawarcia doprowadziły i okoliczności towarzyszących<sup>63</sup>. Ocena ugody zawieranej przez strony odbywa się zatem na kilku płaszczyznach. Sąd nie może zatwierdzić ugody, która z uwagi na naruszenie przepisów ustawy byłaby nieważna. W przypadku ugody stron, na mocy której dochodzi do ustanowienia odrębnej własności lokalu, sąd powinien zatem ocenić jej zgodność z przepisami ustawy o własności lokali. Pomimo ustanowienia procesowego mechanizmu weryfikacji treści ugody zawieranej przez strony postępowania nie jest oczywiście niedopuszczalne kwestionowanie jej ważności czy skuteczności w przypadku wystąpienia określonych okoliczności faktycznych czy prawnych. Fakt, że sąd zatwierdził dyspozytywną czynność stron, nie przesądza braku możliwości jej wzruszenia za pomocą właściwych instrumentów prawnych, o czym jest mowa w dalszej części artykułu.

Kluczowe jest, że dla ustanowienia odrębnej własności lokalu konieczne jest stwierdzenie samodzielności lokalu mieszkalnego w myśl art. 2 ust. 1–2 u.w.l. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 3 u.w.l. wymóg samodzielności lokalu mieszkalnego stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Sąd w postępowaniu o zniesienie współwłasności nie jest zobligowany do uzyskania stosowanego zaświadczenia starosty i dla stwierdzenia ustawowych przesłanek do ustanowienia odrębnej własności lokalu wystarczające jest skorzystanie z opinii biegłego specjalisty z zakresu spraw architektoniczno-budowlanych<sup>64</sup>. W sytuacji, w której lokal nie spełnia wymaganych kryteriów, sąd na podstawie art. 11 ust. 1 i 2 u.w.l. może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania – tymczasowo na jego koszt. Natomiast w razie przeszkód stawianych przez innych uczestników sąd – w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym – może wydać stosowne nakazy lub zakazy. Ten instrument prawny pozwala na uzyskanie przymiotu samodzielności przez lokal, który przesłanki tej nie spełnia i dalej na dokonanie przez sąd podziału nieruchomości, jako rzeczy wspólnej, poprzez fizyczny podział. Cecha samodzielności lokalu musi powstać przed wyodrębnieniem lokalu, więc nie może dojść do wyodrębnienia lokalu przed zakończeniem robót adaptacyjnych<sup>65</sup>. W przypadku, w którym do zakończenia postępowania działowego dochodzi na skutek wydania postanowienia o umorzeniu postępowania, ze względu na zawarcie ugody przez strony, aktualne pozostają powyższe uwagi dotyczące spełnienia wymogu samodzielności przez lokal.

Zgodnie z art. 8 ust. 3 u.w.l. umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu może być zawarta albo przez współwłaścicieli nieruchomości, albo przez

<sup>63</sup> Wyrok SN z 8.12.2010 r., V CSK 157/10, LEX nr 688708.

<sup>64</sup> Postanowienie SN z 13.03.1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 115.

<sup>65</sup> R. Dzięczek, *op. cit.*, art. 11.

właściciela nieruchomości i nabywcę lokalu. Postępowanie o zniesienie współwłasności może być zainicjowane poprzez złożenie stosowanego wniosku przez współwłaściciela, jego spadkobiercę, a także wierzyciela współwłaściciela, który w postępowaniu egzekucyjnym zajął uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności (art. 912 § 1 i 2 k.p.c.). Również nabywca udziału w nieruchomości spadkowej jest legitymowany do złożenia wniosku o zniesienie współwłasności tej nieruchomości<sup>66</sup>, a nabywca udziału w przedmiocie spadkowym może żądać zniesienia współwłasności, w której pozostaje, nie mogąc jednak złożyć wniosku o dział całego spadku<sup>67</sup>. Wskazane osoby stanowią uczestników postępowania o zniesienie współwłasności i należy zauważyć, że w zasadzie postępowanie to dotyczy wyłącznie osób, które są współwłaścicielami rzeczy ulegającej podziałowi. W przypadku zbycia udziału we współwłasności w trakcie postępowania orzecznictwo i doktryna stoją na stanowisku, że z uwagi na istotę postępowania nie znajdzie zastosowania art. 192 pkt 3 k.p.c., zgodnie z którym zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa objętych sporem nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy. Postępowanie działowe ma bowiem na celu ukształtowanie prawa własności pomiędzy aktualnymi współwłaścicielami, tak aby prawo to przestało być wspólne<sup>68</sup>. Zbycie udziału skutkuje utratą przymiotu współwłaściciela, czyli uprawnionego z tytułu własności. Spór o zniesienie tego prawa przestaje dotyczyć byłego współwłaściciela w chwili, w której do skutku dochodzi czynność prawna zbycia udziału we współwłasności. W takiej sytuacji należy zwolnić zbywcę z udziału w sprawie z urzędu poprzez wydanie postanowienia o odmowie dopuszczania do wzięcia udziału w sprawie z uwagi na utratę przez niego statusu zainteresowanego (art. 510 § 1 k.p.c.) i konieczność formalnego wyeliminowania go z postępowania<sup>69</sup>. Postanowienie o zniesieniu współwłasności dotyczy zatem jedynie aktualnych współwłaścicieli, a tym samym ugody w przedmiocie zniesienia współwłasności zawrzeć mogą jedynie te podmioty. Jak wskazano, umowa ustanawiająca odrębną własność lokali może być zawarta przez współwłaścicieli nieruchomości albo przez współwłaściciela nieruchomości i nabywcę, jednak ugody sądową w postępowaniu działowym z uwagi na przedmiot tego postępowania zawrzeć mogą jedynie współwłaściciele. Ugoda ta stanowi zatem czynność prawną odpowiadającą umownemu zniesieniu współwłasności przez fizyczny podział rzeczy.

Dla porządku należy zauważyć, że zamierzonego skutku w postaci ustanowienia odrębnej własności lokalu nie wywoła zatwierdzenie przez sąd ugody zawartej przed mediatorem. Co prawda, zgodnie z art. 183<sup>15</sup> § 1 k.p.c. ugoda zawarta przed mediatorem po jej zatwierdzeniu przez sąd ma moc prawną

<sup>66</sup> Uchwała SN z 21.01.2011 r., III CZP 118/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 98.

<sup>67</sup> Postanowienie SN z 20.01.2012 r., I CSK 297/11, LEX nr 1129073.

<sup>68</sup> Postanowienie SN z 7.05.2021 r., I CSKP 25/21, LEX nr 3174414.

<sup>69</sup> *Ibidem*.

ugody zawartej przed sądem, a ugoda zawarta przed mediatorem, którą zatwierdzono przez nadanie jej klauzuli wykonalności, jest tytułem wykonawczym, to jednak należy pamiętać o treści § 2 tego przepisu, który stanowi, że przepis § 1 nie uchybia przepisom o szczególnej formie czynności prawnej. Oznacza to, że w przypadku, w którym dla dokonania czynności prawnej wymagane jest zachowanie formy aktu notarialnego, a tak jest w przypadku zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali z udziałem w częściach wspólnych, nie jest wystarczające zatwierdzenie ugody, którą strony zawarły przed mediatorem. Zatem nawet jeśli strony w toku postępowania mediacyjnego zdecydują się na polubowne zakończenie sporu i zawarły ugodę, konieczne będzie przeniesienie treści ugody do aktu notarialnego lub wydanie przez sąd postanowienia merytorycznego, jak również ewentualnie zawarcie przez strony ugody sądowej w celu zachowania właściwej formy czynności prawnej.

#### POWÓDZTWO O USTALENIE NIEWAŻNOŚCI USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I INNE SPOSOBY WZRUSZENIA UGODY SĄDOWEJ

W tej części artykułu należy rozważyć możliwe „scenariusze” postępowania w przypadku wystąpienia wadliwości w zakresie sporządzenia i podpisania ugody sądowej, na podstawie której ustanowiono odrębną własność lokalu. Skoro aktem kreującym powstanie odrębnej własności lokali może być także ugoda sądowa, to – jak już zostało wyżej wykazane – musi ona spełniać wszystkie wymagania, jakie ustawa stawia przed umowami mającymi na celu zniesienie współwłasności przez wyodrębnienie lokali. Jednym z takich wymagań jest legitymowanie się zaświadczeniem starosty, o którym mowa w art. 2 ust. 3 u.w.l. W tym zakresie trzeba wskazać, że zgodnie z dyspozycją art. 7 ust. 3 u.w.l. w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu bez zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 ust. 3, powództwo o stwierdzenie nieważności takiego ustanowienia może wnieść również właściwy z uwagi na położenie nieruchomości wójt, burmistrz albo prezydent miasta, starosta. Powództwo o stwierdzenie nieważności ustanowienia odrębnej własności lokalu budzi poważne wątpliwości. Po pierwsze T. Barański wskazuje, że sam kodeks postępowania cywilnego nie zna takiego powództwa, co otwiera pole do dyskusji, czy chodziło tu o powództwo o ustalenie, o którym mowa w art. 189 k.p.c., powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym czy też o wprowadzenie nowego rodzaju powództwa<sup>70</sup>. Autor ten wykazuje m.in., że gdyby celem powództwa miało być ustalenie, że istnieje inny stan prawny niż ujawniony w księdze wieczystej (obalenie stanu wieczystoksięgowego),

<sup>70</sup> T. Barański, *op. cit.*, art. 7.

to starosta nie posiadałby interesu prawnego do wytoczenia powództwa z art. 189 k.p.c., a ochrony prawnej powinien szukać poprzez wytoczenie powództwa o uzgodnienie z art. 10 u.k.w.h. K. Osajda słusznie wskazuje, że art. 7 ust. 3 u.w.l. dotyczy jednak powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego oraz – w przypadku kiedy nie jest możliwe wytoczenie tego powództwa – powództwa z art. 10 u.k.w.h.<sup>71</sup> Podmioty wymienione w art. 7 ust. 3 u.w.l. są legitymowane wyłącznie do wszczęcia postępowania, a nie mogą – jak prokurator (art. 7 k.p.c.) – wstąpić do postępowania, które zostało wszczęte przez inny podmiot. Podobnie A. Doliwa uważa, że w art. 7 ust. 3 u.w.l. dotyczy powództwa o ustalenie z art. 189 k.p.c., celem zaś tego przepisu jest jedynie poszerzenie kręgu podmiotów legitymowanych do wytoczenia takiego powództwa<sup>72</sup>.

Sąd powinien skontrolować, czy uczestnicy postępowania uzyskali przedmiotowe zaświadczenie, przy czym, jak już wspomniano, w toku postępowania sądowego wymóg samodzielności lokalu może być stwierdzony także przez sąd na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu spraw architektoniczno-budowlanych, a wymóg samodzielności lokalu musi być spełniony przed jego wyodrębnieniem<sup>73</sup>. Dopiero zatem po zakończeniu prac adaptacyjnych możliwe jest podpisanie ugody sądowej, na mocy której zostanie zniesiona współwłasność nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. Skoro ugoda sądowa może zostać zawarta na każdym etapie postępowania, to nie jest wykluczone, że zostanie zawarta właśnie po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu spraw architektoniczno-budowlanych lub po ewentualnym zakończeniu prac adaptacyjnych wskazanych przez sąd. Wtedy też najczęściej strona postępowania nie będzie posiadała zaświadczenia starosty, o którym mowa w art. 2 ust. 3 u.w.l. Brak takiego zaświadczenia nie będzie przemawiał za przyjęciem nieważności ustanowienia odrębnej własności lokalu, bowiem ostatecznie decydować o tym będzie fakt, czy w rzeczywistości dany lokal będzie spełniał wymóg samodzielności<sup>74</sup>.

Jeśli postępowanie sądowe zostało prawomocnie umorzone z uwagi na zawarcie ugody sądowej, strony tej ugody mogą uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w ugodzie bądź też wykazywać jego nieważność z innych przyczyn w osobnym postępowaniu. Mogą zatem wytoczyć powództwo o ustalenie nieważności ugody, o stwierdzenie uchylenia się od skutków prawnych złożonego

<sup>71</sup> K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2022, art. 7 u.w.l.

<sup>72</sup> A. Doliwa, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, [w:] *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2021, art. 7.

<sup>73</sup> Postanowienie SN z 13.03.1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 115; postanowienie SN z 6.11.2002 r., III CKN 1372/00, LEX nr 75281; J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995; E. Drozd, *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1994, nr 11; za: R. Dzieczek, *op. cit.*, art. 11.

<sup>74</sup> K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), *op. cit.*

oświadczenia woli lub o zasądzenie świadczenia, wtedy nieważność ugody lub skuteczność uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia będzie badana przez sąd przesłankowo<sup>75</sup>.

Ugoda podlega ocenie przy uwzględnieniu przepisów o wadach oświadczenia woli, a zatem ujawnienie wady pozorności lub złożenie oświadczenia woli w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli będzie skutkowało uznaniem, że ugoda jest nieważna, natomiast wystąpienie wady w postaci błędu, podstępny i groźby pozwoli na uchylenie się od skutków prawnych złożonego oświadczenia (art. 82–88 k.c.). Należy wskazać, że przesłanki warunkujące możliwość uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w ugodzie pod wpływem błędu są odrębnie uregulowane w art. 918 § 1 k.c. Przepis art. 918 k.c. stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 84 k.c., analiza zaś dyspozycji art. 918 § 1 k.c. prowadzi do konstatacji, że aby skutecznie powołać się na wadę oświadczenia woli w postaci błędu, konieczne jest spełnienie większych rygorów niż te, które obowiązują przy innych niż ugoda czynnościach prawnych. Możliwość ta w przypadku ugody została bowiem ograniczona tylko do sytuacji, gdy błąd dotyczył stanu faktycznego, który – co ważne – obie strony uważały za niewątpliwy, a spór lub niepewność nie powstałyby, gdyby w chwili zawarcia ugody strony wiedziały o prawdziwym stanie rzeczy<sup>76</sup>.

Sama ugoda jako umowa może być nieważna również z innych przyczyn, choćby z uwagi na jej sprzeczność z prawem lub z zasadami współżycia społecznego (art. 58 k.c.). Do ugody mają bowiem zastosowanie wszystkie przepisy dotyczące czynności prawnych.

Na marginesie można także wskazać, że ugoda sądowa, której zawarcie doprowadziło do umorzenia postępowania na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., może być zaskarżona przez wierzyciela w drodze skargi pauliańskiej (art. 527 i n. k.c.)<sup>77</sup>.

## WNIOSKI

Zawarcie ugody sądowej w postępowaniu o zniesienie współwłasności stanowi jedną z form zakończenia tego postępowania, której szczególną zaletą jest to, że to uczestnicy jako współwłaściciele nieruchomości decydują o ostatecznym podziale rzeczy. Ustawodawca w przepisach Kodeksu cywilnego, których uzupełnieniem jest regulacja procesowa, jednoznacznie wskazał, że fizyczny podział nieruchomości

<sup>75</sup> M. Manowska, *op. cit.*, art. 10.

<sup>76</sup> Zob. także: wyrok SA w Białymstoku z 8.06.2018 r., I ACa 143/18, LEX nr 2516257; wyrok SA w Krakowie z 28.02.2022 r., I ACa 1062/20, LEX nr 3346204; wyrok SN z 15.01.2021 r., I CSKP 5/21, LEX nr 3107997.

<sup>77</sup> Wyrok SN z 15.10.1999 r., III CKN 388/98, OSNC 2000, nr 4, poz. 75.

jest preferowanym sposobem wyjścia ze współwłasności. Tym samym ustanowienie odrębnej własności lokali w ramach ugody sądowej stanowi najsprawiedliwszy i najpraktyczniejszy sposób prowadzący do podziału rzeczy wspólnej, jaką jest nieruchomości. Umowny sposób podziału nieruchomości jest w postępowaniu dodatkowo nadzorowany przez sąd, co zapewnia zawarcie tej czynności zgodnie z wolą stron, zasadami współżycia społecznego i powszechnie obowiązującymi przepisami. Tym samym zawarcie ugody sądowej, na mocy której dochodzi do ustanowienia odrębnej własności lokali, z ustaleniem wielkości udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej, przy przyjęciu odpowiednich dopłat, dla wyrównania wartości otrzymanych w ramach podziału rzeczy, jest kompleksowym i atrakcyjnym sposobem zakończenia sporu o podział rzeczy wspólnej.

## BIBLIOGRAFIA

### LITERATURA

- Barański T., [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. H. Izdebski, Warszawa 2019.
- Dolecki H., Radkiewicz T., [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1–366*, red. T. Wiśniewski, Warszawa 2021.
- Doliwa A., *Komentarz do ustawy o własności lokali*, [w:] *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2021.
- Drozd E., *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1994, nr 11.
- Dziczek R., [w:] *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2021.
- Ereciński T., [w:] J. Gudowski, H. Pietrkowski, K. Weitz, T. Ereciński, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Postępowanie rozpoznawcze*, LEX/el. 2022.
- Gniewek E., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2007.
- Ignatowicz J., *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995.
- Krzyskowska K., Łobos-Kotowska D.J., Stańko M., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018.
- Manowska M., [w:] A. Adamczuk, P. Pruś, M. Radwan, M. Sieńko, E. Stefańska, M. Manowska, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom I. Art. 1–477(16)*, LEX/el. 2022.
- Naczyńska J., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018.
- Osajda K. (red. serii), Lackoroński B. (red. tomu), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2022.
- Pietrzykowski K. (red.), *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449<sup>10</sup>*, Warszawa 2020.
- Radwański Z., *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2009.
- Rutkowska A., Rutkowski D., [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie procesowe. Komentarz aktualizowany*, red. O.M. Piaskowska, LEX/el. 2023.
- Skowrońska-Bocian E., Warciński M., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. I, 2013.
- Stojek G., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna (art. 1–125)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018.
- Szymczak I., [w:] *Własność lokali. Komentarz*, LEX/el. 2023.
- Załucki M. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2023.
- Zawadzka J., [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2019.

## AKTY PRAWNE

- Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1799 ze zm.).  
Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 438 ze zm.).  
Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.).  
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344).  
Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.).  
Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).  
Ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 1990.55.321).  
Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 146).

## ORZECZNICTWO

- Orzeczenie SN z 13.10.1955 r., 3 CR 599/55, OSNCK 1956, nr 3, poz. 78.  
Postanowienie SN z 10.09.1979 r., III CRN 143/79, OSNC 1980, nr 6, poz. 119.  
Postanowienie SN z 13.03.1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 115.  
Postanowienie SN z 14.02.2003 r., IV CK 109/02, LEX nr 137545.  
Postanowienie SN z 15.12.1998 r., I CKN 447/98, LEX nr 425069.  
Postanowienie SN z 17.01.1975 r., III CRN 364/74, OSNC 1976, nr 1, poz. 10.  
Postanowienie SN z 18.05.2016 r., V CSK 601/15, LEX nr 2053650.  
Postanowienie SN z 2.07.2009 r., V CSK 15/09, LEX nr 563256.  
Postanowienie SN z 20.01.2012 r., I CSK 297/11, LEX nr 1129073.  
Postanowienie SN z 21.01.2015 r., IV CSK 177/14, LEX nr 1659249.  
Postanowienie SN z 21.02.1973 r., III CRN 415/72, OSNC 1974, nr 1, poz. 10.  
Postanowienie SN z 21.09.2011 r., I CSK 32/11, LEX nr 1096027.  
Postanowienie SN z 24.01.2000 r., III CKN 558/98, LEX nr 52735.  
Postanowienie SN z 6.05.1980 r., III CRN 45/80, OSNC 1980, nr 12, poz. 240.  
Postanowienie SN z 6.09.2018 r., V CSK 448/17, LEX nr 2549375.  
Postanowienie SN z 6.11.2002 r., III CKN 1372/00, LEX nr 75281.  
Postanowienie SN z 7.05.2021 r., I CSKP 25/21, LEX nr 3174414.  
Postanowienie SN z 8.01.2002 r., I CKN 753/99, LEX nr 559925.  
Postanowienie SN z 9.07.2009 r., III CSK 348/08, LEX nr 528226.  
Postanowienie SO w Łodzi z 12.06.2019 r., III Ca 286/19, LEX nr 2721133.  
Uchwała SN z 13.10.2004 r., III CZP 55/04, OSNC 2005, nr 10, poz. 169.  
Uchwała SN z 15.03.1989 r., III CZP 14/89, OSNC 1990, nr 2, poz. 27.  
Uchwała SN z 20.11.1981 r., III CZP 48/81, OSNC 1982, nr 4, poz. 49.  
Uchwała SN z 21.01.2011 r., III CZP 118/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 98.  
Uchwała SN z 21.02.2008 r., III CZP 152/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 24  
Uchwała SN z 21.05.2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76.  
Uchwała SN z 21.12.1974 r., III CZP 31/74, OSNC 1975, nr 9, poz. 128,  
Uchwała SN(CI) z 20.12.1969 r., III PZP 43/69, OSNC 1970, nr 3, poz. 40.  
Wyrok SA w Białymstoku z 8.06.2018 r., I ACa 143/18, LEX nr 2516257.  
Wyrok SA w Katowicach z 7.03.2017 r., V ACa 252/16, LEX nr 2268921.  
Wyrok SA w Krakowie z 27.06.2019 r., I ACa 1062/18, LEX nr 2784452.  
Wyrok SA w Krakowie z 28.02.2022 r., I ACa 1062/20, LEX nr 3346204.  
Wyrok SN z 13.10.1972 r., III PRN 66/72, LEX nr 602642.  
Wyrok SN z 15.01.2021 r., I CSKP 5/21, LEX nr 3107997.



Wyrok SN z 15.10.1999 r., III CKN 388/98, OSNC 2000, nr 4, poz. 75.

Wyrok SN z 20.11.2015 r., I CSK 22/15, LEX nr 1994018.

Wyrok SN z 26.07.2000 r., I CKN 869/00, OSNC 2001, nr 1, poz. 15.

Wyrok SN z 3.09.2009 r., I CSK 6/09, LEX nr 528218.

Wyrok SN z 8.12.2010 r., V CSK 157/10, LEX nr 688708.

#### ABSTRACT

This article focuses primarily on issues relating to the possibility of abolishing co-ownership of real estate through the establishment of separate ownership of premises by means of a court settlement, the content of this settlement, as well as on indicating the legal instruments available to the entitled party in the event that the statement of intent made in the settlement is flawed or if the settlement, as an invalid legal act, fails to produce legal effects. It should be pointed out that the court settlement appears to be an attractive option for co-owners to exit the state of co-ownership for at least three reasons. First, since it is a court settlement, the court ensures its correctness, including the clarity, precision and inconsistency of its provisions, as well as the compliance of the settlement with the law, including, first and foremost, the construction and premises law. Secondly, a court settlement may provide a guarantee of broader respect for the will of the parties regarding the details of property division than a court order. And thirdly, concluding a court settlement may help save time and costs spent by the co-owners. The reasons given should provide sufficient motivation for interested parties to consider this as an option to exit the state of co-ownership.

**Keywords:** court settlement; separate ownership of premises; abolition of co-ownership of real estate