

Aksjologiczne i ideowe uzasadnienie instytucji własności lokali



Jan Rudnicki

Doktor habilitowany nauk prawnych, kierownik Katedry Europejskiej Tradycji Prawnej na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego.

✉ j.rudnicki@wpia.uw.edu.pl

<https://orcid.org/0000-0003-3017-0222>

Axiological and Ideological Justification of the Institution of Ownership of Premises

Ownership of premises is one of the fundamental real rights in contemporary Polish legal system. A thorough query shows that lawyers do not devote much attention to the issue of its axiology, focusing essentially on a dogmatic analysis of legal provisions. In the interwar period, it was primarily pointed out that the ownership of premises was to serve housing cooperatives. In the times of the People's Republic of Poland, when the possibility of establishing separate ownership of premises was very limited, some authors tried to promote the institution as an additional remedy for housing problems. Finally, with the transformation towards a capitalist economy, the ownership of premises was recognised, often not precisely, as a market mechanism. Only two authors – Zygmunt Fenichel in the 1930s and Zbigniew Radwanski in the 1960s – unequivocally indicated that the purpose of the institution of ownership of premises is to popularise ownership. They linked it with the idea of social solidarity. This view should be considered correct; ownership of premises was meant to be a tool to popularise ownership of real estate among vast social groups and it contradicts a typical, capitalist model of tenement house. However, the current state of affairs, particularly the changing market function of ownership of premises, raise the question whether this axiological goal is still being met.

Słowa kluczowe: własność lokali, prawo cywilne, prawo rzeczowe, aksjologia, solidaryzm społeczny

Key words: ownership of premises, civil law, property law, axiology, social solidarity

[https://doi.org/10.32082/fp.1\(75\).2023.1187](https://doi.org/10.32082/fp.1(75).2023.1187)

1. Wprowadzenie

Polski prawodawca, przygotowując oceny skutków regulacji czy też uzasadnienia ustaw i innych aktów normatywnych, jedynie

sporadycznie rozważa aksjologiczny wymiar projektowanych unormowań. Równie rzadko, o ile w ogóle, można znaleźć w uzasadnieniach odniesienia do inspiracji

natury ideowej, stojących za takim czy innym wyborem ukształtowania instytucji prawnych, reguł czy zasad. Co więcej, polska doktryna, skupiona głównie na czystej dogmatyce – egzegezie aktów normatywnych i opartego na nich orzecznictwa – także co do zasady zostawia tego typu zagadnienia na uboczu. Trudno jest *ad hoc* zdiagnozować przyczyny takiego stanu rzeczy. Intuicyjnie można przyjąć, że wynikać to może z kilku powodów: po pierwsze z faktu tego, że analiza regulacji prawnych pod kontem aksjologicznym czy też ideowym wymaga nieco więcej wysiłku badawczego, niż

celem społecznym i gospodarczym, w tym przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych znacznej liczby mieszkańców Rzeczypospolitej Polskiej. Jest sprzężona z wieloma innymi instytucjami prawa prywatnego, zwłaszcza takimi jak: kredyt hipoteczny, umowa deweloperska, służebności czy różne formy najmu. W artykule zrelacjonowane zostanie to, co o funkcji społecznej i ekonomicznej, aksjologii oraz ideowym wymiarze własności lokali powiedziała dotychczas polska doktryna. Już na wstępie powiedzieć można, że lektura dziesiątków poświęconych tej insty-



Własność lokali jako szczególna forma własności jest obecnie jednym z najważniejszych praw rzeczowych.

stosowanie metody formalno-dogmatycznej; po drugie, doktryna niewątpliwie skupia się na tym, co uważa za swoje podstawowe zadanie, tj. na dostarczaniu interpretacji mogącej mieć bezpośredni wpływ na proces stosowania prawa w praktyce; po trzecie wreszcie, jednoznaczne wskazywanie na ideowe przesłanki stojące za kształtem rozwiązań prawnych kłóci się nieco z przyjętym paradygmatem liberalnym, w myśl którego prawo ma być „neutralne”. Realizm nakazuje jednak ten paradygmat podać w wątpliwość; ponadto warto podkreślić, że poszukiwanie odpowiedzi na pytania o aksjologiczny i ideowy wymiar prawa może przecież wywierać wpływ na praktykę, zarówno prawodawcy, jak i interpretatora, dla którego może stanowić drogowskaz. Prawodawca jednak powinien być zainteresowany tym wymiarem w sposób szczególny, choćby dlatego, że warto mieć świadomość wszelkich implikacji własnych działań. Stąd też artykuł ten powstał w zamiarze dokonania takiej właśnie aksjologiczno-ideowej analizy wskazanej w tytule instytucji prawa cywilnego, która jest niezwykle istotna dla praktyki.

Należy uznać, że ta szczególna forma własności, regulowana przede wszystkim przepisami Ustawy z 1994 r. o własności lokali, jest obecnie jednym z najważniejszych praw rzeczowych. Służy rozlicznym

tucji tekstów, datowanych od lat 20. XX w., aż po lata 30. XXI w. pozostawia pewien niedosyt, ponieważ odniesienia do przedmiotowej problematyki są co prawda dość liczne, ale zazwyczaj lapidarne, a niekiedy też powierzchowne. Dlatego też na koniec przedstawiona zostanie propozycja wyraźniejszego określenia aksjologicznego i ideowego wymiaru własności lokali jako instytucji, która – przynajmniej w teorii – powinna służyć upowszechnianiu własności.

2. ‘Ratio legis’ i aksjologia przepisów rozporządzenia o własności lokali z 1934 r.

Współczesna wszechobecność inwestycji deweloperskich, zwłaszcza w dużych i średnich miastach, w ramach których oferuje się nabywcom prawa odrębnej własności lokali, może skutkować wyparciem ze świadomości prawników faktu, że w świetle całej historii prawa prywatnego samo istnienie tej instytucji jest tak naprawdę mocno nieoczywiste. Klasyczne prawo rzymskie nie знаło wyjątków od zasady *superficies solo cedit*, a zatem także odrębnych nieruchomości budynkowych czy lokalowych. Czasy recepcji prawa rzymskiego to zaś okres długiej walki między praktyką, która widziała potrzebę ustanawiania odrębnej własności budynków lub ich części, a prawem uczonym,

przywiązany do czystości rzymskiej konstrukcji¹. W kodyfikacjach cywilnych XIX w. zasadniczo zwyciężyło podejście akademickie: co prawda k.N. w art. 664 dopuszczał istnienie i wyodrębnienie własności części budynków, ale w Niemczech przeważało uznanie takich form za przeżytek. Dopiero kryzysy ekonomiczne i zniszczenia wojenne I. poł. XX w. zmusiły ustawodawców do aktywnego poszukiwania nowych – lub też wskrzeszania starych – form prawnych, otwierających dodatkowo możliwości na rynku nieruchomości, zwłaszcza mieszkaniowych. Odsyłając w tym miejscu do literatury poświęconej zagadnieniom historycznym i porównawczym², podkreślić warto, że prawodawca polski był jednym z pierwszych w Europie, który kompleksowo i nowoczesnie uregulował własność lokali. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 1934 r. o własności lokali nadało instytucji kształt, który, w znacznej mierze, został później skopiowany przez równo sześć dekad młodszą, obecnie obowiązującą ustawę o własności lokali³.

Już od początku lat 20. XX w. podkreślano w literaturze potrzebę takiej regulacji oraz przydatność instytucji odrębnej własności lokali, zwłaszcza mieszkalnych. Warszawski notariusz Marian Kurman wskazywał na wzmożone na skutek zniszczeń czasu wojny potrzeby mieszkaniowe i stwierdzał, że skoro „mieszkań tych nie chcą nam, jak dawniej, budować w celu wynajmu kapitaliści i przedsiębiorcy, bo budowa taka im się w chwili obecnej nie opłaca, musimy dla swego użytku budować mieszkania sami”⁴. W słowach tych znajduje wyraz ekonomiczny fakt, że w epoce rewolucji przemysłowej i kapitalizmu leseferystycznego

dominującą formą władania lokalami mieszkalnymi w miastach stał się najem, ale model ten znajdował się już w głębokim kryzysie. Jan Tatariewicz, warszawski adwokat, analizował przydatność wspomnianego art. 664 k.N., wskazując, że francuscy i polscy komentatorzy badali dotychczas głównie możliwość jego wykorzystania przy dokonywaniu darowizny lub podziału spadku, ale „nie przewidzieli innej: budowy domu wspólnymi środkami. Życie powojenne ją dostarczyło: zastój w budownictwie, spowodowany tem głód mieszkaniowy i brak dostatecznych funduszy w jednych rękach na budowę domu, której koszt znacznie wzrosły, wreszcie brak długoterminowego kredytu – zmusiły do szukania nowych dróg: stworzenia kooperatyw, złożonych z ludzi; potrzebujących mieszkań, aby wspólnymi środkami zbudować dom”⁵. Sugerował, że w celu zabezpieczenia członków spółdzielni mieszkaniowej przed jej niewypłacalnością, powinni oni uzyskać właśnie odrębną własność swoich lokali dzięki możliwości, które dawał art. 664 k.N. Rzecz jasna, przepis ten obowiązywał jedynie na terytorium byłego Królestwa Polskiego, więc spółdzielnie powstające w innych częściach odrodzonej Polski nie miały takiej możliwości prawnej, a i te w Warszawie czy w Łodzi ponoć nieczęsto z niej korzystały. Wspomniany Marian Kurman wskazywał jednak, że jako notariusz sporządzał akty sprzedaży mieszkań i propagował to rozwiązanie⁶.

To właśnie bankructwa wielu spółdzielni w czasach kryzysu gospodarczego przełomu lat 20. i 30. XX w., mające dramatyczne konsekwencje dla ich członków, nie posiadających żadnego skutecznego *erga omnes* prawa do swoich lokali, wskazywane są w literaturze jako bezpośrednia przyczyna powstania kompleksowej regulacji własności lokali w formie Rozporządzenia Prezydenta RP z 1934 r.⁷ Najbardziej interesujące jest

1 J. Leyser, *The Ownership of Flats. A Comparative Study*, „The International and Comparative Law Quarterly” 1958, t. 7, nr 1, s. 3–4; C. van der Merwe, *The Doctrinal Clog on the Historical Development of Condominium by the maxim ‘Superficies Solo Cedit’*, „Fundamina” 2010, t. 16, nr 1, s. 459 i 466–468.

2 Zob. zwłaszcza artykuły powołane w przypisie poprzedzającym.

3 „Obecna ustawa stanowi w znacznym stopniu *restitutio in integrum* rozwiązań przedwojennych” – tak R. Strzelczyk, *Wprowadzenie*, w: R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 29.

4 M. Kurman, *W sprawie mieszkań na własność*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925, nr 32, s. 503.

5 J. Tatariewicz, *Mieszkanie na własność*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925, nr 26, s. 410. Wskazany artykuł zawiera bardzo rozbudowane studium historyczno-porównawcze dotyczące własności części budynków.

6 M. Kurman, *W sprawie mieszkania na własność*, „Przełęcz Notarialny” 1928, nr 3, s. 221.

7 Na marginesie można zauważyć, że uregulowanie tak jednoznacznie cywilistycznej instytucji w odrębnym akcie rangi ustawowej i nieuwzględnienie jej w projekcie prawa rzeczowego (o czym pisał J.St. Konic, *Rzeczy. Ich podziały*

jednak to, co o przyczynach stworzenia nowej instytucji prawa cywilnego mieli do powiedzenia sami projektodawcy wspomnianego rozporządzenia w jego uzasadnieniu. W pierwszej kolejności stwierdzili, że nowa regulacja usunąca ma dotychczasowe trudności z ustanawianiem własności lokali. Ponadto zaś projekt „odpowiada [...] rozwinięciu w społeczeństwie poczucia indywidualnej własności i dążeniu do posiadania własnego dachu nad głową. Unormowanie prawne kwestji własnego mieszkania może stać się bodźcem do oszczędzania i wkładania niewielkich kapitałów w budownictwo mieszkaniowe, odciągając je od szkodliwej tezauryzacji, bądź od niepewnych lokat”⁸. Dalej wskazano na wspomniane kłopoty członków spółdzielni: „zindywidualizowanie własności mieszkania ma tę też dodatnią stronę, że ustala ściśle odpowiedzialność indywidualną właściciela mieszkania, uniezależniając go od losu finansowego innych właścicieli mieszkań w tym budynku. W budynkach bowiem powstałych wysiłkiem zbiorowym, członkowie, spłacający swój udział, skutkiem zbiorowej odpowiedzialności, są zagrożeni niewypłacalnością innych członków. Dzięki ich niewypłacalności, poszukiwania wierzycieli, zwrócone do całości i uwieńczzone w końcu przymusową sprzedażą całości budynku, godzą najsilniej w interesy członków, którzy się wypłacali dobrze, a jednak w ostateczności zostali pozbawieni owoców swego wysiłku finansowego”⁹.

Odwołanie do kwestii aksjologicznych i ideowych znaleźć można w dwóch artykułach poświęconych nowemu rozporządzeniu. Rudolf Jackowski, zgodnie z notką o autorze, doktor i pisarz hipoteczny w Radomiu, po zreferowaniu tła społeczno-ekonomicznego stwierdził jasno, że założeniem całego prawa mieszkaniowego Rzeczypospolitej jest „myśl społeczna ochrony warstw słabszych ekonomicznie przed wyży-

skiem posiadaczy kapitału realnego i umożliwienie tym warstwom zdobycia dachu nad głową w ramach posiadanych przez nie środków materialnych”¹⁰. Bezpośrednio zaś powołał na konkretną ideę społeczno-ekonomiczną Zygmunt Fenichel, krakowski adwokat, współtworzący polską cywilistykę swoich czasów¹¹. Jego zdaniem „rodzicem duchowym tej instytucji [własności lokali] jest idea solidaryzmu społecznego. Dąży ona do rozpowszechnienia i udostępnienia własności prywatnej szerszym sferom tak, jak to mają na celu n.p. akcje przydzielane robotnikom, jako udział w zysku. [...] Budowa domów wymaga zwykle wielkich kapitałów, których »szary, mały człowiek« nie posiada. Stąd też rodzi się myśl, aby połączyć kapitały kilku małych ludzi i umożliwić im stworzenie wspólnymi siłami tego, czegoby każdy pojedynczo nie potrafił”¹². To wyraźne powiązanie własności lokali z solidaryzmem społecznym oraz upowszechnianiem własności będzie ważnym punktem odniesienia w dalszej części niniejszego artykułu.

3. Rola i aksjologia własności lokali w głosach doktryny czasu PRL

Radykalne przekształcenia własnościowe, do których doszło w Polsce w wyniku przejęcia władzy przez komunistów wpłynęły również na losy własności lokali, faktycznie spychając tę instytucję na drugi plan zanim zdążyła ona tak naprawdę rozwinąć skrzydła. Nie jest przedmiotem tego artykułu szczegółowe referowanie skomplikowanych i zmiennych przepisów czasów Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej dotyczących polityki mieszkaniowej oraz samej własności lokali. Dość powiedzieć, że wraz z wejściem w życie k.c. rozporządzenie z 1934 r. zostało uchylone, a własności lokali poświęcono przepisy art. 135–137 k.c. Inne ustawy przewidywały jednak liczne ograniczenia w ustanawianiu odrębnej własności lokali, przez co instytucja nie była szeroko wykorzystywana w praktyce, a mieszkalnictwo zdominowane zostało przez

i ich części składowe w projekcie prawa rzeczowego, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1937, nr 49, s. 679), a następnie konsekwentne uregulowanie jej w odrębnej ustawie w czasach III RP, stanowi dobry przyczynek do rozważań nad dekodyfikacją prawa cywilnego (zob. J. Rudnicki, *Dekodfikacja prawa cywilnego w Polsce*, Bielsko-Biała 2018, s. 133 i n.).

8 *Projekt rozporządzenia o własności lokali*, „Przegląd Notarialny” 1934, nr 17, s. 12.

9 Tamże.

10 R. Jackowski, *Prawo własności lokali. Wstępne uwagi społeczno-gospodarcze*, „Przegląd Notarialny” 1934, nr 20, s. 4.

11 Zob. T. Achenbrenner, *Dr Zygmunt Fenichel. Wspomnienie pośmiertne*, „Palestra” 1964, nr 8–9, s. 78–79.

12 Z. Fenichel, *Własność lokali. Rozp. Prez. Rzplitej z 24. X. 1934*, Nr. 94, poz. 848, Dz. u., „Głos Prawa” 1935, nr 3–4, s. 144–145.

inne prawne formy władania lokalami, w tym przede wszystkim nowo utworzone prawa spółdzielcze oraz najem, poddany mocnej reglamentacji administracyjnej i *de facto* zatracający swój prywatnoprawny charakter¹³.

Niezależnie od tego zainteresowanie doktryny prawa cywilnego własnością lokali było niemałe, a niektórzy autorzy stanowczo wypowiadali się za szerokim wykorzystaniem tej formy władania mieszkaniem. Zasadniczo jako przyczyny istnienia instytucji powoływano niemal te same argumenty natury społeczno-

tów państwowych¹⁵. Zygmunt Nowakowski wskazał, że „na wsi chłop jest zainteresowany w oszczędzaniu. Z chwilą przywrócenia zaufania do własności ziemi, chłop zaczął oszczędzać na remont budynków gospodarczych, kupno krowy, konia itp. Takiej podniety do oszczędzania brak w mieście [...]”¹⁶. Podkreślił również psychologiczny walor dysponowania pełnym prawem do mieszkania, wpisanym do księgi wieczystej. To, że możliwość nabycia własnego lokalu sprzyja kreowaniu pożądanych postaw ekonomicznych (oszczędzania) oraz pozytywnie wpływa na stan nieruchomości,



Jedynie Zbigniew Radwański skorzystał z marksistowskich narzędzi i wskazał elementy bazy, które ukształtowały ów element nadbudowy, którym jest instytucja własności lokali.

-ekonomicznej, co w literaturze II RP. Problem braku mieszkań nie tylko nie stracił na aktualności, ale ogromne zniszczenia czasu kolejnej wojny światowej dramatycznie go pogłębiły. W 1948 r., a zatem jeszcze zanim w polskiej nauce prawa nastał stalinizm i radykalna zmiana nastawienia do praw majątkowych, Zygmunt Nowakowski napisał, że obowiązujące ciągle rozporządzenie z 1934 r. może odegrać wielką rolę w procesie odbudowy, a jego celem jest przecież „udostępnianie własnych mieszkań mniej zamożnym”, których nie stać na dom jednorodzinny¹⁴. Autor wrócił do tematu po październikowej odwilży, powołując się na wypowiedź samego Władysława Gomułki, który na X plenum KC PZPR pozytywnie odniósł się do pomysłu, aby politykę mieszkaniową wesprzeć, angażując lepiej zarabiających do budowy własnych mieszkań, finansowanych z ich oszczędności oraz tanich kredy-

w których gospodarują ich właściciele, wspomniany autor napisał także dwie dekady później na kartach „Systemu prawa cywilnego”¹⁷.

Tak jak Zygmunt Nowakowski u zarania Polski Ludowej, tak też i Jerzy Ignatowicz u jej schyłku uzasadnił istnienie odrębnej własności lokali przede wszystkim tym, że „poprawa, a na dalszą metę rozwiązanie w naszym kraju kwestii mieszkaniowej wymaga stosowania wszelkich możliwych do wykorzystania środków i dróg wiodących do osiągnięcia tego celu”¹⁸. Autor przewidywał, że rola tej właśnie prawnej formy władania lokalami będzie rosnąć, choć zapewne nie

13 Z. Radwański, *Najem lokali w świetle przepisów kodeksu cywilnego a prawo lokalowe*, „Państwo i Prawo” 1966, z. 2, s. 216.

14 Z. Nowakowski, *Własność lokali*, „Przegląd Notarialny” 1948, z. 5, s. 435.

15 Tenże, *Niektóre problemy budownictwa. Własność lokali*, „Ruch Prawniczy i Ekonomiczny” 1958, z. 2, s. 1.

16 Tamże, s. 2.

17 Z. Nowakowski, *Domy jednorodzinne i lokale mieszkalne stanowiące odrębne nieruchomości*, w: *System prawa cywilnego*, t. 2. *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1977, s. 435-436.

18 J. Ignatowicz, *Przyszłość odrębnej własności lokali*, w: *Rozprawy z prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Witolda Czachórskiego*, red. J. Bleszyński, J. Rajski, Warszawa 1985, s. 19.

mógł mieć na myśli skali, jaką zjawisko to przybierze wskutek transformacji gospodarczej. Jednocześnie wskazała na „[...] niechęć, z jaką instytucja ta spotykała się ze strony niektórych wpływowych działaczy, którzy mylnie traktowali ją jako ściśle związaną z ustrojem kapitalistycznym”¹⁹. Uwaga ta być może oddaje w jakimś stopniu rzeczywiste poglądy części prawników i polityków doby PRL. Sam Jerzy Ignatowicz miał dalece bardziej precyzyjną wiedzę na ten temat, stwierdził bowiem w późniejszych publikacjach, że „nawet pobieżne spojrzenie na historię budownictwa mieszkaniowego wskazuje, że już od początku XIX w. dominującą z tego punktu widzenia formą był w aglomeracjach miejskich najem. Od przełomu XIX i XX w. coraz większego znaczenia nabierały prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych”²⁰.

Warto przywołać również uwagę, którą na kanwie problemu odrębnej własności lokali poczynił Walerian Pańko. Nie dotyczy ona co prawda bezpośrednio problematyki stanowiącej przedmiot tego artykułu, ale stanowią niezwykle ciekawą refleksję teoretyczną. W swojej słynnej pracy „O prawie własności i jego współczesnych funkcjach” Pańko stwierdził, że „odrębna własność lokalu jest konstrukcją stanowiącą przykład procesu funkcjonalnej dekompozycji prawa własności rzeczy”²¹. To trafne spostrzeżenie połączyć można ze sformułowaną na początku tego artykułu tezą o nieoczywistości odrębnej własności lokali – zaburza ona przecież czystość i jednorodność podstawowych koncepcji prawa cywilnego.

Trzeba wreszcie odnieść się do artykułu Zbigniewa Radwańskiego, który to zdecydowanie należy uznać za najpełniejsze polskie opracowanie teoretyczne i porównawcze poświęcone własności lokali. Relacjonując tło powstania (czy raczej odrodzenia w nowoczesnej formie) instytucji w dwudziestoleciu międzywojennym, autor wskazał, że „w sytuacji [międzywojennych problemów ekonomicznych – dod. autora] powstały przesłanki dla zastosowania i rozwoju takich form prawnych, które prowadziły do bezpośredniego prze-

jęcia inwestycji mieszkaniowych i kosztów utrzymania mieszkań przez coraz liczniejszą rzeszę osób zainteresowanych w uzyskaniu lokali. Odpowiednią dla tego instytucją okazała się między innymi odrębna własność lokali, a to z następujących przede wszystkim powodów: 1) pozwala ona uzyskać własne mieszkanie lub lokal użytkowy w wysokim budownictwie, które jest z zasady tańsze od zabudowy niskiej i może być usytuowane także w centralnych dzielnicach miasta; 2) w burżuazyjnym systemie prawnym uzyskanie prawa własności na lokalu ułatwia zaciągnięcie stosunkowo taniego kredytu hipotecznego”²². Co jednak istotniejsze, w dalszej części swojego historycznego opisu Zbigniew Radwański odniósł się bezpośrednio do wymiaru polityczno-ideowego omawianego problemu, stwierdzając, że: „Instytucja odrębnej własności lokali zyskiwała sobie również coraz większe uznanie w oczach rządzących grup społecznych. Zamierzano przez jej wprowadzenie lub upowszechnienie nie tylko uwzględnić wspomniane wyżej potrzeby praktyki, ale ponadto wzmocnić bodźce do oszczędzania na cele budownictwa mieszkaniowego i powiększyć tym sposobem strumień inwestycji mieszkaniowych. Wiązano z tą formą także pewne nadzieje polityczne, płynące z ducha solidaryzmu społecznego, według którego upowszechnienie własności ma zapobiec radykalizacji mas i sprzyjać stabilizacji struktury społeczeństwa kapitalistycznego”²³.

W tym kontekście warto – nieco może dygresyjnie – zwrócić uwagę, że stosunkowo niedawno Adam Sulikowski wyraził, chyba z pewną ambiwalencją, żal z powodu „masowego porzucania (zapominania) przez przedstawicieli prawoznawstwa krytycznych narzędzi teoretycznych i analitycznych związanych z marksizmem, mimo iż stanowiły one element prawoznawczego mainstreamu przed 1989 r.”²⁴. W kontekście omawianego tu zagadnienia widać, że także w cza-

19 Tamże, s. 20.

20 J. Ignatowicz, *Podstawowe założenia ustawy o własności lokali*, „Przegląd Sądowy” 1994, nr 11–12, s. 3.

21 W. Pańko, *O prawie własności i jego współczesnych funkcjach*, Katowice 1984, s. 111.

22 Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. 11, s. 44.

23 Tamże.

24 A. Sulikowski, *Afirmatywna amnezja i konserwatywni crits. Kilka uwag o kondycji krytycznej myśli prawniczej w Europie Środkowej i Wschodniej*, „Archiwum Filozofii Prawa i Filozofii Społecznej” 2014, nr 1, s. 77.

sach formalnego uznawania marksizmu za naukowy kanon akurat prawnicy-cywilisci niekoniecznie do tych narządzi sięgali, choć akurat dla badania tła instytucji czy rozwiązań prawnych mogą być one niekiedy całkiem przydatne, podobnie jak inne niepozytywistyczne metody, takie jak choćby analiza socjologiczna czy ekonomiczna. Jak wskazał Tomasz Giaro, mimo oficjalnego obowiązywania marksizmu, prawdziwą doktryną prawną PRL wydaje się być pozytywizm²⁵; stosowanie narzędzi krytycznych (a metoda marksistowska taką z założenia jest) mogło bowiem doprowadzić do rezultatów niekoniecznie zgodnych z oficjalną linią polityczną. I mimo że temat własności lokali nie wydaje się szczególnie ryzykowny politycznie, to jedynie Zbigniew Radwański skorzystał z marksistowskich narzędzi i wskazał – nie nazywając zresztą tego po imieniu – na elementy bazy, które ukształtowały ów element nadbudowy, jakim jest instytucja własności lokali. Co istotne, jego konkluzja jest całkowicie zbieżna z tym, co trzy dekady wcześniej napisał niewątpliwie reprezentujący burżuazję Zygmunt Fenichel²⁶.

4. W poszukiwaniu ideowo-politycznych przyczyn odrodzenia własności lokali w III RP

Mimo że w ciągu minionych stu lat odrodzone państwo polskie przeszło dwie rewolucje, zmieniające całkowicie założenia porządku ekonomiczno-społecznego, niektóre elementy rzeczywistości zdają się pozostawać niezmiennie. W literaturze poświęconej własności lokali powstałej po 1994 r. (który w tym przypadku jest lepszą cezurą czasową niż 1989 rok) krótkie – najczęściej – przedstawienie tła instytucji zazwyczaj rozpoczyna się od uwag na temat zapotrzebowania na lokale mieszkalne. Gdy ustawa wchodziła w życie, Jan Czerwiakowski napisał, że „budownictwo wielomieszkalniowe z przeznaczeniem lokali na najem zarówno państwowe, komunalne jak i prywatne znalazło się w stanie zaniku. Sytuacja ta jest powszechnie znana, znane są jej przyczyny i nie wymagają analizy.

Faktem jest, że z dużą szkodą społeczną wygasa jeden ze sposobów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych²⁷. Przeszło ćwierć wieku później autorzy „Systemu prawa prywatnego” wskazali, że „obecnie można wskazać na jeszcze inne przyczyny, dla których budowa lokali na własność cieszy się dużą popularnością. Główną przyczyną wydaje się być fakt, że dotychczasowe formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, realizowane, przez budownictwo spółdzielcze lub najem lokali, nie sprawdziły się²⁸. Sytuacja faktyczna wydaje się więc być dobrze rozpoznana, jednak ustalenie, co prawodawca i doktryna sądzą na temat aksjologicznych i ideowo-politycznych przyczyn uchwalenia ustawy z 1994 r. i odrodzenia instytucji własności lokali, jest zadaniem dosyć karkołomnym.

Zacząć warto od lektury dokumentu *par excellence* politycznego, tj. swego czasu głośnego projektu rządowych założeń polityki mieszkaniowej, pt. „Nowy ład mieszkaniowy”, opublikowanego w 1992 r.²⁹ Niestety, problem dyskutowany w niniejszym artykule nie znajduje tam praktycznie żadnego odzwierciedlenia. W dokumencie wskazano na ogólne i szczególne cele proponowanej polityki mieszkaniowej. Mowa jest o potrzebie dokonania „rewolucji legislacyjnej³⁰, w tym o założeniach samej ustawy „o własności mieszkaniowej”, której ostatecznym celem ma być „ustanowienie właściciela dla każdego mieszkania³¹. Wskazane cele można określić jako czysto techniczne i ekonomiczne, natomiast trudno znaleźć odwołanie do jakichkolwiek wartości i programów politycznych. Z ostrożnością można przyjąć, że taki „technokratyczny” wydźwięk dokumentu wynikał w pewnym stopniu z faktu, że w pierwszych latach transformacji nad polskim dyskursem publicznym cały czas ciążyła trauma jego odgórnie narzuconego nadmiernego i wszechobecnego ideologizowania.

27 J. Czerwiakowski, *O ustawie o własności lokali*, „Palestra” 1994, nr 7–8, s. 70.

28 J. Pisuliński, M. Berek, *Własność lokalu*, w: *System prawa prywatnego*, t. 3. *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 478.

29 *Nowy ład mieszkaniowy*, „Sprawy Mieszkaniowe” 1992, z. 4, s. 5–58.

30 Tamże, s. 7.

31 Tamże, s. 8–9, 23.

25 T. Giaro, *Fokus, czyli o dyscyplinach pomocniczych na przykładzie romanistyki*, w: *Dziedziny prawa, dyscypliny i metody prawnicze*, red. T. Giaro, Warszawa 2013, s. 191.

26 Zob. przypis 11.

Następnie odwołać się należy rzecz jasna do uzasadnienia projektu Ustawy o własności lokali³², jednak również tam nie sposób odnaleźć niczego odnoszącego się do aksjologicznych celów regulacji. W uzasadnieniu skupiono się na zagadnieniach formalnych, czyli na tym, że celem ustawy jest zastąpienie rozproszonych i chaotycznych regulacji poświęconych własności lokali jednym aktem uporządkowanym i kompleksowym. Na podstawie lektury podobnych uzasadnień – nierzadkich w polskim procesie stanowienie prawa – można odnieść wrażenie, że inny (poza czysto technicznym) wymiar stanowienia prawa po prostu nie istnieje. W literaturze powstającej w czasie uchwalania ustawy i w latach następnych czytamy natomiast o tych innych wymiarach, a więc że „dokonująca się w Polsce transformacja ekonomiczna wymaga solidnych podstaw prawnych w dziedzinie stosunków własnościowych”³³, że zniesienie „anachronicznych ograniczeń odrębnej własności lokali” jest skutkiem przekształceń ustrojowych³⁴ lub też, że „dokonanie zasadniczych zmian w unormowaniach instytucji odrębnej własności lokali jest prawnym instrumentem poszerzenia rynku nieruchomości oraz regulowania obrotu nimi według zasad gospodarki rynkowej”³⁵. Jednocześnie Jerzy Ignatowicz powtórzył swoją wcześniejszą o dekadę i słuszną uwagę, o tym, że własność lokali ma rodowód „rzekomo kapitalistyczny”³⁶, jednakże cytowane wcześniej wypowiedzi jak najbardziej sprawiają wrażenie, że ich autorzy jednoznacznie łączą tę instytucję z bliżej niedoprecyzowanym kapitalizmem, czy też, mówiąc językiem neolibe-

ralnym, gospodarką wolnorynkową. Rzecz jasna na najbardziej podstawowym poziomie tezę taką można uznać za słuszną, czy wręcz – jeśli wziąć pod uwagę dosyć oczywisty związek między polską transformacją gospodarczą a przekształceniami własnościowymi – banalną. Jednak kapitalizm niejedno ma przecież imię i niejedne podstawy ideowe. Za tym mniej precyzyjne należy natomiast uznać pojawiające się niekiedy twierdzenia, że w III RP doszło do „przywracania pełnych praw własności mieszkań”³⁷, fakty bowiem są takie, że przed latami dziewięćdziesiątymi własność lokali nigdy nie była prawem wykorzystywanym w praktyce na naprawdę istotną skalę. Ustawa o własności lokali z 1994 r. stworzyła zatem podstawy dla zupełnie nowej jakości w zakresie władania lokalami.

Oczywiście, we współczesnym demoliberalnym porządku prawnym za główne źródło jego aksjologii uważana jest konstytucja. Ryszard Strzelczyk podkreśla, że „instytucja odrębnej własności lokali święci dziś w Polsce swoje triumfy. Doczekała się ona samodzielnej regulacji zawartej w Ustawie o własności lokali z 1994 r., a nawet konstytucyjnego poparcia wyrażonego w art. 75 Konstytucji RP z 1997 r., nakazującego władzom publicznym popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania”³⁸. Literatura poświęcona wskazanemu art. 75 Konstytucji RP nie daje już jednak tak jednoznacznych konkluzji odnośnie do łączności jego treści z instytucją własności lokali. Referując dotyczące tego problemu orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego, Bogusław Banaszak stwierdził, iż „własne” mieszkanie nie przesądza, że chodzi o oparty na własności tytuł do władania nim oraz że art. 75 ust. 1 Konstytucji nie wprowadza preferencji dla prawa własności w stosunku do innych tytułów prawnych korzystania z mieszkania³⁹. Także Małgorzata Bednarek zauważyła, że zwrot „własne

32 Druk sejmowy nr 79, II Kadencja. Projekt wraz z uzasadnieniem opublikowano również: *Projekt ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1993, nr 12, s. 104–121.

33 M. Nazar, *Odrębna własność lokali (wybrane zagadnienia)*, „Państwo i Prawo” 1995, z. 10/11, s. 24.

34 E. Żak, *Współczesne przemiany zasady ‘superficies solo cedit’*, w: *Polska lat dziewięćdziesiątych*, t. 3. *Przemiany państwa i prawa*, red. M. Mozgawa i in., Lublin 1997, s. 326.

35 T. Filipiak, *Zmiany ustawodawcze w prawie rzeczowym*, w: *Polska lat dziewięćdziesiątych...*, s. 302.

36 J. Ignatowicz, *Formy prawne korzystania z lokali mieszkalnych w warunkach gospodarki rynkowej*, w: *Rozprawy z polskiego i europejskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ofiarowana Profesorowi Józefowi Skąpskiemu*, red. A. Mączyński, M. Pazdan, A. Szpunar, Kraków 1994, s. 132.

37 E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2016, s. 23.

38 R. Strzelczyk, *Wprowadzenie*, w: R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 29.

39 B. Banaszak, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2012, s. 441–442. Bardzo podobnie: P. Miłkaszewicz, *Art. 75 [Pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli]*, w: *Konstytucja RP. Komentarz*, t. 1, red. M. Safjan, L. Bosek, Warszawa 2016, s. 1714.

mieszkanie” niekoniecznie oznaczać musi preferencję dla własności⁴⁰. Z kolei autorzy innych komentarzy piszą, że „pojęcie »własnego« mieszkania wskazuje, że preferowaną przez ustrojodawcę opcją jest uzyskanie mieszkania (lokalu czy domu) stanowiącego odrębny przedmiot własności. Zarazem jednak przymiotnik własne należy rozumieć szerzej, obejmując [...] wszelkie nabycie uprawnień do samodzielnego zajmowania lokalu mieszkalnego, pewnej trwałości w czasie i takiej ochrony prawnej, która pozwala przyjąć, iż potrzeby mieszkaniowe określonej osoby i jej rodziny są zaspo-

„trzeciej drogi” między kapitalizmem a socjalizmem, czy to zreformowania kapitalizmu w duchu społecznym. Obaj autorzy wyraźnie wskazali na powiązanie między solidaryzmem a upowszechnianiem własności.

Zwłaszcza lapidarny opis ideowego i politycznego tła własności lokali autorstwa Zbigniewa Radwańskiego wydaje się nad wyraz trafny. Warto jednak poddać go krótkiej weryfikacji odnosząc się do doktryn, dla których solidaryzm społeczny jest ideą centralną. I tak, w nauce społecznej Kościoła Katolickiego nadmierna koncentracja własności jest uważana za



Inni autorzy jednoznacznie łączą instytucję własności lokali z bliżej niedoprecyzowanym kapitalizmem.

kojone (K 5/01)⁴¹. Z cytowanego fragmentu nie sposób więc wywnioskować, czy zdaniem komentatora w art. 75 ust. 1 Konstytucji RP ustrojodawca rzeczywiście chciał położyć nacisk na „tytuł oparty na własności”, czy też jednak nie. Niezależnie jednak od tego można stwierdzić, że zasadniczo w literaturze z zakresu prawa konstytucyjnego również brak jest uwag odnośnie do aksjologicznego i ideowego wymiaru unormowań Konstytucji RP dotyczących mieszkalnictwa.

5. Upowszechnianie własności: idea i realizacja

Kwerenda literatury przedmiotu pozwoliła zatem „namierzyć” jedynie dwa teksty, w których autorzy wyraźnie nazwali ideę polityczną, leżącą ich zdaniem u podstaw instytucji własności lokali. Prominentny krakowski mieszczanin Zygmunt Fenichel w 1935 r. oraz młody profesor prawa cywilnego czasów realnego socjalizmu Zbigniew Radwański w 1968 r. wskazali na solidaryzm – ideę, która dość jednoznacznie kojarzy się z dwudziestowiecznymi próbami czy to znalezienia

źródło wielu problemów, na które należy zatem odpowiedzieć, podejmując działania zmierzające do jej rozproszenia⁴². Z nauczania społecznego papieży wynika jednoznaczny wniosek, że własność powinna być dostępna jak najszerszej; koncentrujący się na kwestii robotniczej Leon XIII zwracał uwagę przede wszystkim na konieczność zapewnienia szerokiego udziału we własności środków produkcji, natomiast Jan XXIII wyraźnie wskazał także na własność domów mieszkalnych⁴³. Rzecz jasna należy pamiętać, że „własność” w kontekście papieskich encyklik nie oznacza koniecznie najpełniejszego prawa rzeczowego w rozumieniu nadanym mu przez tradycję cywilistyczną, jak też, że nauka społeczna Kościoła nie odnosi się bezpośrednio do prawnych form realizacji postulowanych przez siebie celów. Nauka ta nie pozostawała bez wpływu na klasyków niemieckiego ordoliberalizmu, dla których jednym z podstawowych postulatów było również upowszechnianie własności⁴⁴. Znacze-

40 M. Bednarek, *Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie*, Warszawa 2007, s. 240.

41 L. Garlicki, M. Derlatka, *Art. 75, w: Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, t. 2, red. L. Garlicki, M. Zubik, wyd. 2, Warszawa 2016, s. 814.

42 J. Höffner, *Chrześcijańska nauka społeczna*, tłum. I. Bokwa, Warszawa 1999, s. 210–211 i 214.

43 K. Chojnicka, *Nauka społeczna Kościoła katolickiego (zarys historii)*, Kraków 2001, s. 65 i 132; H. Piliś, *Własność i zasady w katolickiej myśli społecznej*, Warszawa 2008, s. 241.

44 T. Juszcak, *Ordoliberalizm – neoliberalna odpowiedź na wielki kryzys*, „Dialogi Polityczne” 2009, nr 12, s. 300.

nie upowszechniania własności środków produkcji, ziemi, domów oraz mieszkań podkreślał zwłaszcza Wilhelm Röpke⁴⁵.

Jak była o tym wcześniej mowa, polski prawodawca i doktryna prawa cywilnego, uzasadniając istnienie własności lokali, powoływali się przede wszystkim na chęć rozwiązania problemów mieszkaniowych. Co ciekawe, myśl o tym, że dzięki tej instytucji pełne prawo do swojego miejsca zamieszkania mają szansę uzyskać także mniej zamożni, częściej pojawiała się w literaturze czasów PRL. Na to, czy renesans

150 000 rocznie⁴⁶. Dalej zaś trafnie – i zdecydowanie w duchu społecznego solidaryzmu – stwierdził, że „wspólnoty mieszkaniowe po ponad dwudziestu latach obowiązywania ustawy o własności lokali weszły na trwałe w krajobraz rynku mieszkaniowego i okrzepły w swej zasadniczej roli gospodarza domu. Własność lokali stała się dla wielu ludzi najpełniejszym doświadczeniem bycia właścicielem nieruchomości. Stała się również dla wielu osób, dysponujących spółdzielczymi prawami do lokali synonimem pełnej, właścicielskiej wolności⁴⁷”.



Nie ma żadnych wątpliwości, że dzięki obecnej regulacji własności lokali wiele osób stało się właścicielami nieruchomości.

własności lokali, dokonany drogą Ustawy z 1994 r., ma przynieść efekt w postaci uczynienia szerokich rzesz Polaków właścicielami, a tym samym zapobiec nadmiernej koncentracji majątków i stabilizować porządek społeczny, nie powołał się praktycznie nikt. Niezależnie jednak od tego, czy prawodawca „pomyślał” o tym, że jego działania mogą przynieść taki efekt, niewątpliwie w znacznej mierze tak właśnie się stało. W 2016 r. Roman Dżiczek podkreślił, że „ostatnie lata ubiegłego wieku oraz ponad 15 lat XXI w. przyniosły – w warunkach gospodarki rynkowej – intensywny wzrost liczby lokali o statusie odrębnej własności, do czego przyczynili się przede wszystkim deweloperzy prywatni, spółdzielnie mieszkaniowe, a także jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa i zakłady pracy, dokonujące przewłaszczenia lokali na rzecz dotychczasowych najemców i innych uprawnionych osób. [...] Aktualnie przyrost odrębnej własności lokali w wyniku aktywności deweloperskiej i budownictwa spółdzielczego wynosi ok.

Nie ma wątpliwości, że dzięki obecnej regulacji odrębnej własności lokali wiele osób stało się właścicielami nieruchomości. W wyniku przewłaszczenia dawnych mieszkań kwaterunkowych na rzecz dotychczasowych najemców tysiące ludzi uzyskało własność mieszkań na bardzo preferencyjnych warunkach finansowych. Polityka ta wzbudziła zresztą również zastrzeżenia, sformułowane z pozycji jednoznacznie prorynkowych. Małgorzata Bednarska stwierdziła, że nurt „socjalno-uwłaszczeniowy” jest objawem populizmu i prowadzi do powstania klasy „proletariatu właścicielskiego” i nie jest zgodny z założeniami gospodarki rynkowej⁴⁸. Ta krytyka potwierdziła zatem fakt, że instytucja własności lokali spełniła w jakimś przynajmniej zakresie swoje aksjologiczne cele, bynajmniej nie wywodzące się z założeń leseferystycznego kapitalizmu, przez co doprowadziła do szerszej dystrybucji własności nieruchomości w społeczeństwie.

Dzisiaj jednak dominująca praktyka nabywania lokali na własność wygląda zupełnie inaczej. Jak powszechnie

45 A. Grabowski, *Ordoliberalna kategoria własności na przykładzie poglądów Waltera Euckena i Wilhelma Röpkego*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach” 2016, nr 260, s. 32–33.

46 R. Dżiczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2016, s. 12–13.

47 Tamże, s. 15.

48 M. Bednarska, *Prawo do mieszkania...*, s. 284–287.

nie wiadomo niewiele osób stać jest na to, aby nabyć własność lokalu bez zaciągnięcia drogiego kredytu hipotecznego. Ceną za własność jest zatem zadłużenie. Zdecydowanie nie takie rozwiązania mieli na myśli autorzy, którzy pisali o zaletach własności lokali, gdy była ona w prawie polskim nowością. W wizji przywiązanych do popularnych wówczas idei spółdzielczych autorów międzywojennych, własność lokalu miała przede wszystkim służyć osobom, które będą stawały się i budowały domy wielorodzinne dzięki swoim oszczędnościom. Obecnie tego typu inwestycje stanowią małe marginesy rynku pierwotnego nieruchomości, gdyż nawet spółdzielnie mieszkaniowe coraz częściej działają jak typowi deweloperzy⁴⁹. W czasach PRL powszechnie wyrażano pogląd, że nabycie własności lokalu miało być opcją dla mniej zamożnych, co w jakimś zakresie realizowała polityka „socjalno-uwłaszczeniowa”, ale w dzisiejszych realiach wydaje się być już tylko mrzonką.

społeczeństwa⁵⁰. Jan Czerwiakowski natomiast napisał w 1994 r., że „burzliwy rozwój giełdy pozwala na przypuszczenie, że w Polsce znajdują się kapitały poszukujące lokaty, a taką bezpieczną lokatą może stać się budownictwo. Nie można również wykluczyć zainteresowania kapitałów zagranicznych budownictwem na sprzedaż lokali wyodrębnionych”⁵¹. Czytając dziś w prasie informacje o wykupywaniu całych „pakietów mieszkań” przez fundusze inwestycyjne, można dojść do wniosku, że zainteresowanie to wręcz przekroczyło oczekiwania formułowane przez Jana Czerwiakowskiego.

6. Podsumowanie

Niemal dziewięćdziesiąt lat temu Zygmunt Fenichel zakończył swój krótki komentarz do nowiutkiego wówczas rozporządzenia o własności lokali następująco: „ocena ustawy z punktu widzenia prawniczego i społecznego musi być na ogół korzystną, dała



Własność lokali powstała pod wpływem idei i programów politycznych zakładających, że kapitalizm potrzebuje prospołecznej korekty nie w duchu socjalistycznym, ale solidarystycznym.

Autorzy piszący w czasach początków kapitalistycznej transformacji byli już zdecydowanie trafniejsi w swych prognozach. Jerzy Ignatowicz przewidywał w 1995 r., że własność lokali będzie odgrywała istotną rolę przede wszystkim w średnich warstwach

bowiem szerokim sferom, nie posiadającym wielkich kapitałów, możliwość uzyskania własnego mieszkania. Praktyka zaś dopiero wykaże, czy obrane środki są życiowe i wiodą do celu”⁵². Własność lokali nie jest, jak mogłoby się wydawać, instytucją po prostu kapitalistyczną. W swej nowoczesnej formie powstała w pierwszej połowie XX w. pod wpływem idei i programów politycznych zakładających, że kapitalizm potrzebuje prospołecznej korekty nie w duchu socjalistycznym (poprzez uspołecznianie, a więc dalszą kon-

49 Na marginesie warto przywołać uwagę Józefa Skąpskiego: „ze względów czysto językowych, wbrew obecnej modzie, odradzałbym posługiwanie się w tekście polskim określeniami językowymi: *developer* i *developing*” (J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r.*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1996, z. 2, s. 235, przyp. 94). Ustawodawca nie posłuchał jednak krakowskiego cywilisty, wprowadzając do języka prawnego pojęcie „umowy deweloperskiej”.

50 J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 5.

51 J. Czerwiakowski, *O ustawie...*, s. 70.

52 Z. Fenichel, *Własność lokali...*, s. 155.

centrację własności⁵³), ale solidarystycznym (poprzez jej upowszechnianie, czyli zapewnianie własności jak największej liczbie ludzi). Jeżeli w praktyce właścicielami lokali będą przedsiębiorcy, a mieszkać w nich będą najemcy, oznaczać to będzie powrót do XIX wiecznej rzeczywistości, w której w krajobrazie miejskim dominowała niemal niepodzielnie kamienica czynszowa. Ocena, czy taka sytuacja jest pożądana oraz decyzja, czy należy ją popierać, czy też jej przeciwdziałać, należy oczywiście do demokratycznego prawodawcy. Rolą doktryny prawa cywilnego jest zaś nie tylko analizowanie technicznych aspektów zastosowania przepisów prawa, ale również wskazywanie na ich wielowymiarowe oddziaływanie oraz zgodność lub niezgodność efektów zastosowania z celami aksjologicznymi.

Bibliografia⁵⁴

- Achenbrenner T., *Dr Zygmunt Fenichel. Wspomnienie pośmiertne*, „Palestra” 1964, nr 8/9, s. 78–79.
- Augustowicz J., *Odrębna własność lokali*, „Nowe Prawo” 1982, nr 1, s. 24–43.
- Banaszak B., *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2012.
- Barłowski B., *U podstaw odrębnej własności lokali i budynków*, „Nowe Prawo” 1983, nr 1, s. 72–79.
- Bednarek M., *Przemiany własności w Polsce. Podstawowe koncepcje i konstrukcje normatywne*, Warszawa 1994.
- Bednarek M., *Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie*, Warszawa 2007.
- Bończak-Kucharczyk E., *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2016.
- Chesterton G.K., *What's wrong with the world*, Leipzig 1910.
- Chojnicka K., *Nauka społeczna Kościoła katolickiego (zarys historii)*, Kraków 2001.
- Czerwiakowski J., *O ustawie o własności lokali*, „Palestra” 1994, nr 7–8, s. 70–79.

53 Tak wskazywał np. jeden z czołowych propagatorów upowszechniania własności, przedstawiciel nurtu ideowego nazywanego dystrybutywizmem, angielski pisarz Gilbert Keith Chesterton. Zob. G.K. Chesterton, *What's wrong with the world*, Leipzig 1910, s. 279.

54 Poza literaturą powołaną w artykule, bibliografia zawiera także inne, liczne pozycje poświęcone własności lokali, w których nie ma żadnych wzmianek o aksjologii tej instytucji. Służy to zobrazowaniu tezy, że cywilistyka nieczęsto zajmuje się taką właśnie problematyką.

- Daniszewski B., *O reformę prawa rzeczowego w zakresie własności lokali*, „Nowe Prawo” 1958, nr 5, s. 88–90.
- Dziczek R., *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2016.
- Fenichel Z., *Własność lokali. Rozp. Prez. Rzplitej z 24. X, 1934, Nr, 94, poz. 848, Dz. u.*, „Głos Prawa” 1935, nr 3–4, s. 144–155.
- Filipiak T.A., *Zmiany ustawodawcze w prawie rzeczowym*, w: *Polska lat dziewięćdziesiątych. Przemiany państwa i prawa*, t. 3, red. M. Mozgawa, M. Nazar, J. Stelmasiak, T. Bojarski, Lublin 1997, s. 299–317.
- Garlicki L., Derlatka M., *Art. 75, w: Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, t. 2, red. L. Garlicki, M. Zubik, wyd. 2, Warszawa 2016, s. 809–817.
- Giaro T., *Fokus, czyli o dyscyplinach pomocniczych na przykładzie romanistyki*, w: *Dziedziny prawa, dyscypliny i metody prawnicze*, red. T. Giaro, Warszawa 2013, 189–205.
- Pisuliński J., Berek M., *Własność lokalu*, w: *System prawa prywatnego*, t. 3. *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 473–633.
- Gniewek E., *Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim*, Wrocław 1986.
- Górski J., *O projekcie prawa rzeczowego*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1938, s. 22–28.
- Grabowski A., *Ordoliberalna kategoria własności na przykładzie poglądów Waltera Euckena i Wilhelma Röpkego*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach” 2016, nr 260, s. 27–35.
- Höffner J., *Chrześcijańska nauka społeczna*, tłum. I. Bokwa, Warszawa 1999.
- Ignatowicz J., *Formy prawne korzystania z lokali mieszkalnych w warunkach gospodarki rynkowej*, w: *Rozprawy z polskiego i europejskiego prawa prywatnego*, red. A. Mączyński, M. Pazdan, A. Szpunar, Kraków 1994, s. 129–140.
- Ignatowicz J., *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995.
- Ignatowicz J., *Podstawowe założenia ustawy o własności lokali*, „Przegląd Sądowy” 1994, nr 11–12, s. 3–15.
- Ignatowicz J., *Przyszłość odrębnej własności lokali*, w: *Rozprawy z prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Witolda Cza-chórskiego*, red. J. Bleszyński, J. Rajski, Warszawa 1985, s. 19–32.
- Nowakowski Z., *Domy jednorodzinne i lokale mieszkalne stanowiące odrębne nieruchomości*, w: *System prawa cywilnego*, t. 2. *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1977, s. 431–467.
- Jackowski R., *Prawo o własności lokali. Komentarz artykułowy*, „Przegląd Notarialny” 1934, nr 22, s. 4–9.

- Jackowski R., *Prawo własności lokali. Wstępne uwagi społeczno-gospodarcze*, „Przegląd Notarialny” 1934, nr 20, s. 3–5.
- Juszczak T., *Ordoliberalizm – neoliberalna odpowiedź na wielki kryzys*, „Dialogi Polityczne” 2009, nr 12, s. 295–309.
- Konic J.St., *Rzeczy. Ich podziały i ich części składowe w projekcie prawa rzeczowego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1937, nr 49, s. 677–683.
- Kurman M., *W sprawie mieszkań na własność*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925, nr 32, s. 503–506.
- Kurman M., *W sprawie mieszkania na własność*, „Przegląd Notarialny” 1928, nr 3, s. 221–228.
- Kurowska T., *Upowszechnianie własności nieruchomości*, Katowice 1994.
- Leyser J., *The Ownership of Flats. A Comparative Study*, „The International and Comparative Law Quarterly” 1958, t. 7, nr 1, s. 31–53.
- Lieberman J., *Własność mieszkania*, „Nowe Prawo” 1961, nr 4, s. 481–494.
- Merwe C. van der, *The Doctrinal Clog on the Historical Development of Condominium by the maxim ‘Superficies Solo Cedit’*, „Fundamina” 2010, t. 16, nr 1, s. 459–471.
- Nazar M., *Odrębna własność lokali (wybrane zagadnienia)*, „Państwo i Prawo” 1995, z. 10/11, s. 24–41.
- Nowakowski Z., *Niektóre problemy budownictwa. Własność lokali*, „Ruch Prawniczy i Ekonomiczny” 1958, z. 2, s. 1–19.
- Nowakowski Z., *Niektóre zagadnienia cywilno-prawne budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności*, „Państwo i Prawo” 1961, z. 8, s. 233–247.
- Nowakowski Z., *Własność lokali*, „Przegląd Notarialny” 1948, z. 5, s. 435–443.
- Nowy ład mieszkaniowy*, „Sprawy Mieszkaniowe” 1992, z. 4, s. 5–58.
- Ohanowicz A., *Przegląd ustawodawstwa. Prawo cywilne*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1935, s. 671–678.
- Pańko W., *O prawie własności i jego współczesnych funkcjach*, Katowice 1984.
- Piliś H., *Własność i zasady w katolickiej myśli społecznej*, Warszawa 2008.
- Plebańczyk E., *Własność lokali*, „Nowe Prawo” 1959, nr 1, s. 50–57.
- Projekt ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1993, nr 12, s. 104–121.
- Radwański Z., *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. 11, s. 41–107.
- Radwański Z., *Powstanie odrębnej własności lokali*, „Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny” 1968, z. 2, s. 27–45.
- Rosenkranz A., *Spółdzielnia mieszkaniowa (istota stosunków prawnych między spółdzielnią mieszkaniową a jej członkiem)*, „Przegląd Notarialny” 1938, nr 3–4, s. 19–30.
- Rudnicki J., *Dekodfikacja prawa cywilnego w Polsce*, Bielsko-Biała 2018.
- Rudnicki S., *Własność nieruchomości*, wyd. 3, Warszawa 2012.
- Mikłaszewicz P., *Art. 75 [Pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli]*, w: *Konstytucja RP. Komentarz*, t. 1, red. M. Safjan, L. Bosek, Warszawa 2016, s. 1705–1715.
- Skąpski J., *Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r.*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1996, z. 2, s. 197–235.
- Strzelczyk R., *Wprowadzenie*, w: R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 3–37.
- Szer S., *Własność lokali. Przyczynki do wykładni prawa*, „Przegląd Notarialny” 1934, nr 23, s. 7–12.
- Sz. S., *(tekst bez tytułu)*, „Palestra” 1934, nr 11, s. 758–759.
- Tatarkiewicz J., *Mieszkanie na własność*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925, nr 26, s. 409–413.
- Żak E., *Współczesne przemiany zasady ‘superficies solo cedit’*, w: *Polska lat dziewięćdziesiątych. Przemiany państwa i prawa*, t. 3, red. M. Mozgawa, M. Nazar, J. Stelmasiak, T. Bojarski, Lublin 1997, s. 319–328.