

SĄDOWE ZNIESIENIE UŁAMKOWEJ WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

redakcja naukowa Antoni Górski

Jan Paweł Górski, Michał Górski, Kamil Kuc

**EDYTOWALNE WZORY
DOSTĘPNE ONLINE**

BIBLIOTEKA SĄDOWA

SĄDOWE ZNIESIENIE UŁAMKOWEJ WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

redakcja naukowa Antoni Górski

Jan Paweł Górski, Michał Górski, Kamil Kuc

BIBLIOTEKA SĄDOWA

Materiały uzupełniające na stronie:
<https://www.profinfo.pl/materiały-dodatkowe>
dostępne od 24.06.2024 r. do 24.06.2026 r.

w razie problemów
ze znalezieniem zdrapki
z kodem aktywacyjnym
prosimy o kontakt
tel. +48 801 044 545

Stan prawny na 2 maja 2024 r.

Wydawczyni
Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadząca
Katarzyna Gierłowska

Opracowanie redakcyjne
JustLuk

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Autorzy poszczególnych części publikacji:
Antoni Górski – Wprowadzenie
Jan Paweł Górski, Michał Górski – rozdziały I–XXII
Kamil Kuc – rozdział XXIII oraz Wzory wniosków i postanowień

prawolubni[♥]

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2024

ISBN 978-83-8358-740-0

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. +48 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIIS TREŚCI

Wykaz skrótów	15
Wprowadzenie	17
Rozdział I	
Prawne określenie nieruchomości	21
1. Definicja prawna nieruchomości gruntowej	21
2. Definicja prawna nieruchomości rolnej i leśnej	22
3. Nieruchomość budynkowa i lokalowa	23
Rozdział II	
Istota i rodzaje współwłasności; domniemanie równych udziałów	24
1. Uwagi wprowadzające	24
2. Współwłasność ułamkowa	25
2.1. Powstanie współwłasności ułamkowej	25
2.2. Istota współwłasności ułamkowej w doktrynie prawniczej	26
2.3. Istota współwłasności ułamkowej w orzecznictwie	28
2.4. Współwłasność ułamkowa przymusowa	29
3. Współwłasność łączna	30
4. Domniemanie równych udziałów. Wzruszanie domniemania	33

Rozdział III

Uprawnienia współwłaścicieli do rozporządzania swoim udziałem	35
1. Uwagi wprowadzające	35
2. Prawo do rozporządzania udziałem w nieruchomości. Wyjątki dotyczące gospodarstwa rolnego	35
3. Zakaz rozporządzania udziałem we współwłasności łącznej i przymusowej	36
4. Rozporządzanie składnikami majątku spadkowego lub wspólnego majątku małżonków	37
5. Zakaz ustanawiania służebności na udziale	38

Rozdział IV

Zarząd	39
1. Zarząd ustawowy	39
1.1. Uwagi wprowadzające	39
1.2. Czynności zwykłego zarządu i przekraczające jego zakres	40
1.3. Przykłady zarządu zwykłego	40
1.4. Przykłady czynności przekraczających zwykły zarząd ...	41
1.5. Zgoda współwłaściciela na czynność przekraczającą zwykły zarząd	42
1.6. Skutki dokonania czynności prawnej przekraczającej zwykły zarząd bez zgody współwłaścicieli	43
2. Zarząd umowny	44
3. Ingerencja sądu w wykonywanie zarządu współwłasnością ...	45
3.1. Uwagi wprowadzające	45
3.2. Rozstrzygnięcie sądu w razie braku zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd	46
3.3. Upoważnienie do dokonania czynności zwykłego zarządu	47
3.4. Zapobieżenie czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu	47
4. Zarząd sądowy	50
5. Odmienne uregulowania zarządem rzeczą wspólną	55
5.1. Małżeńska wspólność majątkowa i spółka cywilna	55

5.2. Zarząd nad wspólnotą mieszkaniową	55
5.3. Zarząd nad wspólnotą gruntową	57

Rozdział V

Uprawnienie do współposiadania i współkorzystania	58
1. Uwagi wprowadzające	58
2. Roszczenie o dopuszczenie do współposiadania	58
3. Roszczenia z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. między współwłaścicielami	60
3.1. Dopuszczalność tzw. roszczeń uzupełniających między współwłaścicielami	60
3.1.1. Wcześniejsze orzecznictwo	60
3.1.2. Nowsze orzecznictwo – możliwość dochodzenia roszczeń z art. 224 § 2 i art. 225 k.c.	63
3.1.3. Roszczenia uzupełniające z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. a roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia	70
3.1.4. Roszczenia uzupełniające a roszczenie deliktowe	71
3.2. Roszczenia z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. a dobra i zła wiara współposiadacza	72
3.3. Zakres i charakter roszczeń uzupełniających z art. 224 § 2 i art. 225 k.c.	75
3.4. Przedawnienie roszczeń z art. 224 § 2 i art. 225 k.c.	78

Rozdział VI

Udział w pożytkach i roszczenia z tytułu ich uzyskania	80
1. Uwagi wprowadzające	80
2. Definicja pożytków	80
3. Zakres i charakter oraz przedawnienie roszczenia o pożytki	81

Rozdział VII

Udział współwłaścicieli w wydatkach i ciężarach związanych z rzeczą wspólną oraz roszczenia z tytułu ich poniesienia	84
1. Pojęcie wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną oraz zakres dochodzenia roszczeń z tytułu ich poniesienia ...	84

2. Wyjątki dotyczące udziału w wydatkach. Podział <i>quoad usum</i>	87
3. Dobra lub zła wiara współwłaściciela czyniącego wydatki	90
4. Podmiot zobowiązany do zwrotu nakładów w przypadku zbycia udziałów	91
5. Wymagalność i przedawnienie roszczenia	94

Rozdział VIII

Czynności zachowawcze	96
1. Istota czynności zachowawczych – uwagi ogólne	96
2. Związywanie treścią orzeczenia innych współwłaścicieli, niebiorących udziału w postępowaniu	97
3. Sprzeciw pozostałych współwłaścicieli wobec czynności zachowawczych	100
3.1. Uwagi ogólne	100
3.2. Forma sprzeciwu	102
4. Czynności zachowawcze a zarząd rzeczą wspólną na tle roszczeń o charakterze niepieniężnym	104
4.1. Uwaga ogólna	104
4.2. Poglądy doktryny	104
4.3. Stanowisko orzecznictwa	106
4.3.1. Wcześniejsze orzecznictwo	106
4.3.2. Nowsze orzecznictwo	106
4.3.3. Ustosunkowanie się do rozbieżności w ocenach prawnych	108
5. Czynności zachowawcze o charakterze roszczeń pieniężnych	110
5.1. Wcześniejsze orzecznictwo	110
5.2. Nowsze orzecznictwo – uchwała III CZP 50/18	112

Rozdział IX

Żądanie zniesienia współwłasności – uwagi ogólne	116
1. Uwagi wprowadzające	116
2. Wyłączenia i ograniczenia w zakresie zniesienia współwłasności	117
2.1. Współwłasność przymusowa	117

2.2. Istota społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości	117
2.3. Znoszenie współwłasności łącznej	118
2.4. Umowne wyłączenie zniesienia współwłasności	118
2.5. Ograniczenia swobody umów przy umownym zniesieniu współwłasności	121
2.6. Żądanie zniesienia współwłasności a art. 5 k.c.	122
3. Zniesienie współwłasności a dział spadku i podział majątku wspólnego	124

Rozdział X

Podział fizyczny nieruchomości	126
1. Uwagi ogólne	126
2. Spłaty i dopłaty	129
3. Podział fizyczny a obciążenie hipoteką	131
3.1. Podział nieruchomości obciążonej hipoteką	131
3.2. Zniesienie współwłasności nieruchomości z udziałem obciążonym hipoteką	133
3.3. Podział majątku wspólnego, w którego skład wchodzi nieruchomość obciążona hipoteką	135
4. Znaczenie zgodnego wniosku o podział	137
5. Weryfikacja zgodności podziału fizycznego nieruchomości z prawem	140
5.1. Uwagi wprowadzające	140
5.2. Brak dostępu do drogi publicznej	141
5.3. Sprzeczność podziału z miejscowym planem zagospodarowania	143
5.3.1. Uwagi ogólne	143
5.3.2. Stanowisko orzecznictwa i doktryny dotyczące możliwości dokonania sądowego podziału fizycznego niezgodnie z planem zagospodarowania	145
5.3.3. Zakres związania sądu miejscowym planem zagospodarowania	148
5.3.4. Podział działek rolnych i leśnych	149
5.4. Sprzeczność podziału ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości	149

5.5. Znaczne obniżenie wartości nieruchomości	151
5.6. Możliwość podziału nieruchomości zabudowanej	152
5.7. Zniesienie współwłasności między skonfliktowanymi współwłaścicielami	153

Rozdział XI

Podział przez przyznanie nieruchomości jednemu lub kilku

współwłaścicielom	156
1. Uwagi ogólne	156
2. Przyznanie nieruchomości jednemu współwłaścicielowi w przypadku braku porozumienia	158
3. Możliwość ustanowienia służebności osobistej	160

Rozdział XII

Zniesienie współwłasności przez ustanowienie odrębnej

własności lokali	162
1. Samodzielność lokalu	162
2. Zasady orzekania o zniesieniu współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali	163
2.1. Uwagi ogólne	163
2.2. Możliwość wydania orzeczenia wstępnego – upoważnienia do wykonania robót adaptacyjnych	165

Rozdział XIII

Zniesienie współwłasności przez sprzedaż publiczną (podział cywilny)

1. Przesłanki wydania postanowienia o sprzedaży publicznej nieruchomości stanowiącej współwłasność	167
2. Postanowienie o sprzedaży przedmiotu współwłasności. Warianty postanowienia	168
3. Postępowanie egzekucyjne w sprawie sprzedaży nieruchomości	171
4. Konsekwencje braku skutecznej sprzedaży publicznej	172

Rozdział XIV

Podział do korzystania (*quoad usum*)

1. Umowny podział do korzystania	177
--	-----

2. Podział do korzystania a zarząd nieruchomością	179
3. Sądowy podział do korzystania	181
3.1. Uwagi ogólne	181
3.2. Legitymacja do wystąpienia z wnioskiem o podział <i>quoad usum</i>	183
3.3. Status prawny posiadacza nieruchomości wydzielonej na skutek podziału <i>quoad usum</i>	185

Rozdział XV

Wniosek o zniesienie współwłasności	187
1. Treść wniosku	187
2. Braki formalne wniosku	189
3. Skutki wniesienia wniosku o zniesienie współwłasności	193
4. Różnice procesowe między zniesieniem współwłasności a działem spadku oraz podziałem majątku wspólnego	193
5. Wnioskodawca	198
5.1. Legitymacja do wystąpienia z wnioskiem. Zbycie udziału po złożeniu wniosku	198
5.2. Legitymacja nabywcy udziału w przedmiocie należącym do spadku	199
6. Uczestnicy postępowania	200
6.1. Uwagi ogólne	200
6.2. Uczestnictwo posiadacza zależnego	202
6.3. Sposoby uzyskania statusu uczestnika postępowania	204
6.4. Skutki niewzięcia przez uczestnika udziału w sprawie ...	206
7. Ustanowienie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu współwłaściciela	208
8. Cofnięcie wniosku	208

Rozdział XVI

Dowody	210
1. Dowody na istnienie współwłasności	210
2. Inne dowody istotne w sprawach o zniesienie współwłasności	212
3. Formułowanie wniosków dowodowych. Prekluzja dowodowa	213
4. Dopuszczenie dowodu z urzędu	216

Rozdział XVII

Rozpoznawanie roszczeń z art. 618 k.p.c.	219
1. Rodzaje roszczeń z art. 618 k.p.c.	219
1.1. Uwagi ogólne	219
1.2. Roszczenia dotyczące prawa do żądania zniesienia współwłasności	219
1.3. Roszczenia dotyczące prawa własności	220
1.4. Wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy	221
2. Obowiązek przekazywania spraw z zakresu art. 618 § 1 k.p.c.	223
2.1. Uwagi ogólne	223
2.2. Konsekwencje nieprzekazania sprawy sądowi prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności	224
2.3. Roszczenia z art. 618 § 1 k.p.c. a brak merytorycznego rozpatrzenia wniosku o zniesienie współwłasności	226

Rozdział XVIII

Postanowienia częściowe i wstępne	228
1. Uwaga ogólna	228
2. Postanowienie częściowe	228
3. Postanowienie wstępne	229
3.1. Uwagi ogólne	229
3.2. Przedmiotowy zakres postanowienia wstępnego	231
3.3. Czy prawomocne postanowienie wstępne może zostać uchylone?	236

Rozdział XIX

Treść postanowienia o zniesieniu współwłasności	239
1. Uwagi ogólne	239
2. Orzekanie o podziale fizycznym gruntu	239
2.1. Uwagi ogólne	239
2.2. Podział fizyczny gruntu	240
2.3. Podział przez ustanowienie odrębnej własności lokali	241
3. Orzekanie o pozostałych sposobach wyjścia ze współwłasności	243

4. Sposób zasądzania spłat i dopłat	243
5. Odsetki	245
6. Rozstrzygnięcie o roszczeniach z art. 618 § 1 k.p.c.	249
7. Obowiązek wydania nieruchomości	250
8. Koszty	252

Rozdział XX

Skutki uprawomocnienia się merytorycznego postanowienia kończącego sprawę o zniesienie współwłasności	254
1. Prawomocność postanowienia znoszącego współwłasność ...	254
2. Prawomocność postanowienia oddalającego wniosek o zniesienie współwłasności	258

Rozdział XXI

Zaskarżanie postanowienia o zniesieniu współwłasności apelacją	261
1. Uwagi ogólne	261
2. Wniosek o sporządzenie i doręczenie postanowienia z uzasadnieniem	262
3. Apelacja czy wniosek o uzupełnienie	264
4. Interes prawny jako przesłanka apelacji w postępowaniu nieprocesowym	267
5. Integralność postanowienia o zniesieniu współwłasności. Zakres zakazu <i>reformationis in peius</i>	269

Rozdział XXII

Zaskarżenie skargami nadzwyczajnymi	272
1. Uwagi ogólne	272
2. Skarga kasacyjna	272
3. Skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia	273
4. Skarga nadzwyczajna	274
5. Wzajemny stosunek skarg	275

Rozdział XXIII**Odrębności dotyczące zniesienia współwłasności**

gospodarstwa rolnego	277
1. Definicja gospodarstwa rolnego	277
2. Zakres stosowania przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do sądowego zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego	294
3. Zakres stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami do sądowego zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego	296
4. Odrębności przy znoszeniu współwłasności gospodarstwa rolnego	299
5. Wycena wartości gospodarstwa	312
6. Spłaty, dopłaty, obniżenie spłat przy zniesieniu współwłasności gospodarstwa rolnego	315
7. Wzajemne rozliczenia współwłaścicieli gospodarstwa rolnego	321
8. Uprawnienie do dalszego zamieszkiwania w gospodarstwie rolnym	323
 Wzory wniosków i postanowień	329
Wzór 1. Wniosek i postanowienie (podstawowe)	331
Wzór 2. Wniosek i postanowienie (z rozliczeniami)	336
Wzór 3. Wniosek i postanowienie (zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego – zgodny wniosek)	344
Wzór 4. Wniosek i postanowienie (zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego – z rozliczeniami, obniżeniem spłaty, rozłożeniem na raty, wydaniem, orzeczeniem o prawie do dalszego zamieszkiwania)	348
 Literatura	355
 O Autorach	369

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne i dokumenty

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.)
Konstytucja RP	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.)
pr. rzecz.	– dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319)
r.u.s.p.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18.06.2019 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2514 ze zm.)
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.)
u.k.s.c.	– ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1144 ze zm.)
u.k.u.r.	– ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.)
ustawa o SN	– ustawa z 8.12.2017 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. z 2024 r. poz. 622)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.)

Czasopisma i wydawnictwa promulgacyjne

GSP	– Gdańskie Studia Prawnicze
KPP	– Kwartalnik Prawa Prywatnego
M. Praw.	– Monitor Prawniczy
NP	– Nowe Prawo
OSN	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCK	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Karna
OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Izba Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPika	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
PiP	– Państwo i Prawo
PPC	– Polski Proces Cywilny
PS	– Przegląd Sądowy
Rej.	– Rejent
RPEiS	– Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
SIA	– Studia Iuridica Agraria

Inne

NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny

WPROWADZENIE

Współwłasność polega na tym, że prawo własności do rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku podmiotom (współwłaścicielom), przy czym może mieć ona charakter współwłasności w częściach ułamkowych albo współwłasności łącznej. Ta ostatnia ma charakter bezudziałowy, który wynika ze szczególnej istoty stosunków osobistych łączących współwłaścicieli, stanowiących podstawę jej zawiazania i trwania (wspólność majątkowa małżeńska czy wspólność wspólników spółki cywilnej). Po ustaniu tej podstawowej więzi osobistej do wspólności tej stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych.

Współwłasność ułamkowa jest w dużej mierze stanem sprzecznym z naturalnym dążeniem człowieka do wyłączności posiadania, w związku z czym rodzi często nieporozumienia i konflikty związane ze wspólnym władaniem lub brakiem dostępu do niego. Głównie z tego powodu współwłasność ta ma niejako ze swej istoty charakter tymczasowy, przejściowy, stąd tak ważne są regulacje prawne umożliwiające wyjście z niej. Możliwość tę zapewnia art. 210 § 1 zdanie pierwsze k.c., zgodnie z którym „każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności”. Jeżeli przedmiotem współwłasności jest nieruchomości, uprawnienie to może być realizowane dwojako: umową zawartą w formie aktu notarialnego albo na drodze postępowania sądowego. Książka przedstawia ten drugi sposób wychodzenia ze współwłasności w częściach ułamkowych.

W założeniu ustawodawcy sądowe postępowanie o zniesienie współwłasności nie tylko ma doprowadzić do rozwiązania łączącego

współwłaścicieli węzła wspólności, lecz także powinno stworzyć im możliwość kompleksowego rozliczenia się z posiadania przedmiotu współwłasności, poczynionych na niego nakładów oraz pobranych pożytków. Tak szeroko wyznaczony zakres kognicji sądu w tych sprawach przesądza o stopniu ich złożoności. W grę wchodzi tu bowiem przepisy nie tylko prawa rzeczowego, lecz także prawa zobowiązań. Do tego dochodzi trudność znalezienia optymalnego wariantu podziału w naturze, odpowiadającego wysokości udziałów współwłaścicieli, gdyby zaś ten okazał się w całości lub częściowo niemożliwy lub nieracjonalny – konieczność ustalenia właściwych spłat albo dopłat, a w przypadku gospodarstwa rolnego – także wyważenie ewentualnej możliwości obniżenia spłat.

W ujęciu modelowym regulacje dotyczące zniesienia współwłasności w częściach ułamkowych dotyczą tylko zniesienia wspólności jednej rzeczy. Ustawodawca wyjątkowo dopuszcza wprost, choć z pewnymi odmiennościami, zastosowanie zniesienia współwłasności do szczególnego zespołu rzeczy i praw, jaki stanowi gospodarstwo rolne (art. 213 i n. k.c.). Z kolei na podstawie odesłań ustawowych przepisy o zniesieniu współwłasności mają odpowiednie zastosowanie do wszystkich rodzajów spraw podziałowych, w których przedmiotem podziału jest cały kompleks rzeczy i praw, tworzący określony majątek. Chodzi tu więc o dział spadku (art. 1035 k.c.), podział majątku współników spółki cywilnej (art. 875 § 1 k.c.) oraz – na skutek podwójnego odesłania – także o podział majątku wspólnego (art. 46 k.r.o.).

Pomocniczą rolę odgrywają zresztą one także w innych rodzajach wspólności praw, do których znajdują zastosowanie w drodze analogii, np. do niektórych praw obligacyjnych, takich jak najem czy dzierżawa, do pewnych dóbr o charakterze niemajątkowym, np. do współwłasności praw autorskich, a nawet do współposiadania¹.

¹ Tak trafnie J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, Z. Resich, Warszawa 1972, s. 507.

„Odpowiedniość” stosowania w tych sprawach przepisów o zniesieniu współwłasności zakłada występowanie tu pewnych modyfikacji, a także zupełnie odmiennych rozwiązań, właściwych dla danego rodzaju spraw. Z tej ostatniej kategorii warto wspomnieć o tym, że w sprawach o dział spadku o ostatecznym rozmiarze schedy spadkowej spadkobiercy nie decyduje wyłącznie przypadający mu nominalnie ułamekowy jego udział w spadku. Na poczet udziału na schedę spadkową zalicza się bowiem – co do zasady – otrzymane od spadkodawcy darowizny i zapisy windykacyjne (art. 1039 k.c.), a także koszty wychowania i wykształcenia ogólnego i zawodowego, jeżeli koszty te przekraczają przeciętną miarę przyjętą w danym środowisku (art. 1043 k.c.). Główna odmienność w sprawach o podział majątku wspólnego małżonków polega na tym, że sąd – na wniosek któregoś z uczestników – może odstąpić od ustawowej zasady równych udziałów w tym majątku i z ważnych powodów ustalić wysokość udziału każdego z byłych małżonków z uwzględnieniem stopnia, w jakim każdy z nich przyczynił się do powstania tego majątku (art. 43 § 2 i 3 k.r.o.). Wreszcie w sprawach o podział majątku wspólnego wspólników spółki cywilnej konieczne jest uprzednie zapłacenie długów spółki (art. 875 § 2 k.c.), i to – jak przyjmuje Sąd Najwyższy – pod rygorem oddalenia wniosku o podział majątku wspólnego jako przedwczesnego, gdyby takie uregulowanie długów nie nastąpiło². W wymienionych tu trzech rodzajach spraw podziałowych spektrum wchodzących w grę przepisów rozszerza się o regulacje z zakresu prawa spadkowego i rodzinnego, co sprawia, że należą one do najtrudniejszych sporów sądowych, wymagających od rozpoznających je sędziów znajomości nie tylko prawa, lecz także realiów życia oraz głębokiej mądrości.

Zgodnie z tytułem książki jej treść zasadniczo odnosi się do sądowego zniesienia ułamekowej współwłasności nieruchomości. W związku z tym kwestie dotyczące zniesienia współwłasności łącznej ograniczono do zasygnalizowania najważniejszych odmienności postępowania w tych sprawach.

² Wyrok SN z 9.02.2000 r., III CKN 599/98, OSNC 2000/10, poz. 179.

W opracowaniu położono główny nacisk na prezentację i ocenę praktyki orzeczniczej, stąd też na jego końcu podano kilka wariantów wniosków o zniesienie współwłasności oraz wzorów postanowień sądu pierwszej instancji. Autorzy nie stronią jednocześnie od odwoływania się w niezbędnym zakresie do poglądów doktryny.

W ich intencji książka ma służyć pomocą osobom, którym zawodowo lub tylko okazjonalnie przychodzi zajmować się omawianą w niej materią. Chcąc zaprezentować w miarę całościowy jej obraz, uznali oni za celowe uwzględnienie w niezbędnym zakresie problematyki zarówno materialnoprawnej, jak i procesowej, z zaakcentowaniem tych kwestii, które z punktu widzenia praktyki sądowej są najważniejsze albo sprawiają szczególne trudności interpretacyjne.

Antoni Górski

Rozdział I

PRAWNE OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI

1. Definicja prawna nieruchomości gruntowej

Prawną definicję nieruchomości podaje art. 46 § 1 zdanie pierwsze k.c., zgodnie z którym nieruchomością jest **część powierzchni ziemskiej stanowiąca przedmiot własności** (grunt). W nieco bardziej rozbudowany sposób określa ją art. 4 pkt 1 u.g.n., uznając, że przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności. Z treści obu tych definicji wynika, że podstawowym rodzajem nieruchomości jest nieruchomość gruntowa, czyli fragment powierzchni ziemi, który ma właściciela. W orzecznictwie ostatecznie przeważało stanowisko definiujące nieruchomość w kategoriach wieczystoksięgowych, które zaprezentował Sąd Najwyższy w uchwale z 21.03.2013 r., III CZP 8/13, OSNC 2013/9, poz. 108. Zgodnie z jej treścią:

„1. Nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą. Natomiast w braku księgi wieczystej sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość.

2. Nie ma podstaw do przyjmowania, że samo geodezyjne wyodrębnienie działki i nadanie oddzielnego numeru zmienia jej status jako części składowej nieruchomości. Geodezyjnie wyodrębnione działki objęte jedną księgą wieczystą, stanowią części składowe nieruchomości i nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu. Nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków

cywilnoprawnych. Jeżeli takie działki objęte są jedną księgą wieczystą, to bez względu na sposób rozumienia pojęcia nieruchomości składają się na jedną nieruchomość”.

2. Definicja prawna nieruchomości rolnej i leśnej

W ramach nieruchomości gruntowej wyodrębnia się dwa szczególne jej rodzaje: nieruchomość rolną oraz nieruchomość leśną. Zgodnie z art. 46¹ k.c. **nieruchomościami rolnymi** są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie łącznie z produkcją ogrodnictwa, sadownictwa i rybnej. Definicję tę uzupełnia art. 2 pkt 1 u.k.u.r., który wyłącza z kategorii nieruchomości rolnej te, które są położone na obszarach przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Jeżeli dla danego obszaru nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygające jest przeznaczenie nieruchomości określone w ewidencji gruntów¹.

Ustawa szeroko definiuje pojęcie **nieruchomości leśnej**. Stosownie do art. 3 ustawy z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U z 2023 r. poz. 1356 ze zm.) nieruchomością leśną jest grunt:

- 1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub częściowo jej pozbawiony:
 - a) przeznaczony do produkcji leśnej lub
 - b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
 - c) wpisany do rejestru zabytków;
- 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składo-

¹ Szersze uwagi na temat pojęcia nieruchomości rolnej zawarte są w rozdziale XXIII.

wania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Warto dodać, że oba rodzaje nieruchomości gruntowej – rolna i leśna – stanowią podstawę gospodarstwa rolnego, zdefiniowanego w art. 55³ k.c., zgodnie z którym za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

3. Nieruchomość budynkowa i lokalowa

Powołany przepis art. 4 pkt 1 u.g.n. przewiduje możliwość istnienia odrębnego od gruntu przedmiotu własności w postaci całego budynku (nieruchomość budynkowa) lub wyodrębnionego w nim lokalu (nieruchomość lokalowa). W obecnym stanie prawnym najważniejsze przypadki istnienia nieruchomości budynkowych przewidziane są w regulacjach dotyczących użytkowania wieczystego. Stosownie bowiem do art. 235 § 1 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Odrębną własność lokali reguluje natomiast ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (por. art. 2 u.w.l.).

Rozdział II

ISTOTA I RODZAJE WSPÓŁWŁASNOŚCI; DOMNIEMANIE RÓWNYCH UDZIAŁÓW

1. Uwagi wprowadzające

Z podanych w rozdziale I określeń ustawowych wynika, że podmiotowym wyznacznikiem pojęcia nieruchomości jest jej przynależność do właściciela. Według art. 195 k.c. prawo własności do tej samej rzeczy może przysługiwać jednej osobie albo kilku osobom. W tym drugim przypadku mamy do czynienia ze współwłasnością. Powszechnie przyjmuje się, że istota współwłasności wyraża się jednością jej przedmiotu, wielością uprawnionych do niego podmiotów oraz niepodzielnością wspólnego prawa¹.

Zgodnie z art. 196 § 1 k.c. współwłasność może być albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną. Należy podkreślić, że zgodnie z obowiązującą w prawie rzeczowym zasadą *numerus clausus* ustawowy katalog rodzajów współwłasności jest katalogiem kompletnym i wyczerpującym. Oznacza to, że strony umowy nie mogą tworzyć innych rodzajów współwłasności.

¹ Por. M. Deneka, *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2021, s. 55 i powołana tam literatura.

2. Współwłasność ułamkowa

2.1. Powstanie współwłasności ułamkowej

Współwłasność w częściach ułamkowych polega na tym, że prawo każdego ze współwłaścicieli wyraża się **matematycznym ułamkiem** (np. $\frac{1}{2}$ czy $\frac{1}{4}$), wytyczającym zakres jego uprawnień. Ustalenie wielkości tego ułamka następuje w zdarzeniu prawnym powodującym powstanie współwłasności. Może to być wynikiem:

- czynności prawnej, np. kupna udziału w nieruchomości;
- orzeczenia sądu, którym przykładowo może być postanowienie o zniesieniu współwłasności przyznające określoną nieruchomość na współwłasność;
- spadkobrania (dziedziczenie w naszym systemie prawnym przez kilka osób określa się ułamkowymi udziałami w spadku);
- wreszcie działania ustawy, np. zasiedzenia udziału w nieruchomości.

Przysługujące współwłaścicielowi prawo do ułamkowej, idealnej części we wspólności rzeczy określa się mianem udziału w niej.

Określenie **prawnej istoty udziału** nie jest rzeczą łatwą. Trudność jest głównie wynikiem tego, że współwłasność jest wielopodmiotową postacią własności, w związku z czym współwłaściciel, korzystając ze swojego prawa, musi respektować identyczne uprawnienie pozostałych współwłaścicieli. W tym sensie prawo własności jego udziału nie jest w pełni autonomiczne, gdyż podlega dodatkowym ograniczeniom ponad te, które dla własności jednopodmiotowej określa art. 140 k.c. Przepis ten stanowi, że „w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą”. To swoiste rozdwojenie istoty współwłas-

ności trafnie ujął J. Ignatowicz², stwierdzając, że współwłaściciel jest jednym z właścicieli rzeczy wspólnej, mając jednocześnie względem swego udziału pozycję wyłącznego właściciela. W orzecznictwie najbardziej zwięźle istotę udziału we współwłasności ujął Sąd Najwyższy w wyroku z 20.09.2000 r., I CKN 729/99, LEX nr 51640, stwierdzając, że „każdy z współwłaścicieli ma «idealną» część nie podzielonej rzeczy, czyli rachunkowy ułamek tej rzeczy, istniejący jedynie w ludzkiej wyobraźni, nazywany udziałem. «Udział» jest prawem, które należy wyłącznie do współwłaściciela. Innymi słowy, współwłaściciel ma względem swego udziału pozycję wyłącznego właściciela”.

2.2. Istota współwłasności ułamkowej w doktrynie prawniczej

W doktrynie wypracowano wiele teorii na temat prawnej istoty współwłasności ułamkowej i udziałów współwłaścicieli. W szczególności poszukuje się odpowiedzi na pytanie, czy powstanie współwłasności wiąże się z jej podziałem, a jeśli tak, czy dzieli się prawo własności rzeczy, jej wartość, czy samą rzecz. Szersze rozważania na ten temat przedstawił A. Wąsiewicz, uznając, że udział we współwłasności jest *sui generis* prawem własności³. Teorie te zreferowała w swojej monografii M. Deneka⁴. Jedną z nich jest teoria podziału rzeczy, która wychodzi z założenia niepodzielności prawa własności w tym sensie, że może ono należeć tylko do jednego podmiotu. W związku z tym akcentuje myślną (intelektualną) istotę podziału rzeczy wspólnej na idealne jej części, odpowiadające wysokości udziałów, przy czym każdemu ze współwłaścicieli przysługuje prawo własności do „jego” udziału. Realnie istnieje bowiem jedno prawo własności obejmujące rzecz wspólną, a każdemu współwłaścicielowi przysługuje prawo do idealnego, ułamkowego udziału w niej. Kolejna teoria – podziału wartości rzeczy wspólnej – przyjmuje także niepodzielność prawa

² J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 1, red. J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, Z. Resich, s. 505.

³ A. Wąsiewicz, *Powstanie, istota zniesienie i współwłasności ułamkowej*, Poznań 1965, s. 76 i n.

⁴ M. Deneka, *Uprawnienia...*, s. 136.

własności rzeczy, uznając podzielność jej wartości. Inna koncepcja – podziału prawa własności – sprowadza się do stwierdzenia, że współwłasność jest stanem, który polega na tym, że własność jednej rzeczy należy do kilku podmiotów. Prawo własności do takiej rzeczy jest więc prawem zespolonym z udziałów jej współwłaścicieli. Przeciwną w pewnym sensie do powyższych poglądów jest teoria niepodzielności, akcentująca wspólność praw współwłaścicieli. Zdaniem jej zwolenników istnieje tylko jedno prawo własności, odnoszące się do całej rzeczy wspólnej. Prawo to przysługuje wspólnocie współwłaścicieli, która nie ma podmiotowości prawnej. Kolejna teoria – kolizji praw własności – podkreśla sprzeczność praw właścicieli udziałów. Każdy z nich musi ograniczać (ścieśniać) swoje uprawnienia, honorując uprawnienia pozostałych. Według koncepcji *sui generis* praw współwłaścicieli współwłasność jest szczególnym typem własności rzeczy. Wreszcie istnieje też teoria wielości stosunków prawnych, stosownie do której współwłasność stanowi konglomerat różnych praw. Podstawowym uprawnieniem jest przysługujące współwłaścicielom prawo podmiotowe, które musi być honorowane przez osoby trzecie. Drugim uprawnieniem jest przysługujące współwłaścicielowi prawo do udziału, które obowiązani są uznawać pozostali współwłaściciele, powstrzymując się od jego naruszania. Kolejny stosunek prawny łączący współwłaścicieli ma charakter organizacyjny, regulujący sposób zarządzania rzeczą wspólną. Wreszcie należy wyróżnić łączący współwłaścicieli stosunek prawny o charakterze bezwzględnym, którego treścią jest przysługujące współwłaścicielowi prawo do udziału, pozwalające na rozporządzanie nim. M. Deneka opowiada się za teorią podziału prawa własności w ujęciu ścisłym, a więc za stanowiskiem, zgodnie z którym obok wspólnego prawa własności istnieją ułamkowe, idealne części tego prawa, którymi współwłaściciele mogą rozporządzać w sposób autonomiczny, niezależny od pozostałych współwłaścicieli, co przydaje udziałom cech podmiotowego prawa rzeczowego. Za teorią tą opowiada się też m.in. E. Gniewek⁵, który jednak nie podziela poglądu, że udział we współwłasności stanowi rodzaj odrębnego podmiotowego prawa rzeczowego. Autor ten ak-

⁵ E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 422.

centuje, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje skuteczne uprawnienie do posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, które pozostali obowiązani są respektować. Jego zdaniem nie wystarcza to jednak do uznania odrębności bytu prawnego udziału we współwłasności. Za teorią podziału prawa własności opowiada się ostatecznie także J. Ignatowicz⁶. Autor ten trafnie uznaje, że współwłaściciel jest jednym z właścicieli rzeczy wspólnej, a względem swego udziału ma pozycję wyłącznego właściciela. Stąd wyprowadza tezę, że do udziału należy stosować odpowiednio przepisy o własności, jeżeli co innego nie wynika z ustawy lub z jego istoty. Na jej uzasadnienie powołuje uprawnienie do rozporządzenia udziałem oraz możliwość jego nabycia w drodze zasiedzenia.

2.3. Istota współwłasności ułamkowej w orzecznictwie

W orzecznictwie Sądu Najwyższego odwołującym się do brzmienia art. 195 k.c. dominuje stanowisko, zgodnie z którym współwłasność jest postacią własności. W związku z tym, jak to ujął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały (7) z 19.03.2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013/9, poz. 103, „do tego wspólnego prawa stosuje się przepisy o własności bezpośrednio, a nie w drodze analogii”. Generalnie znajduje ono akceptację w doktrynie, z tym słusznym zastrzeżeniem, że w grę wchodzi tu odpowiednie zastosowanie przepisów dotyczących własności mimo braku wyraźnego ustawowego odesłania do takiej konstrukcji prawnej⁷. Należy jednak wskazać, że Sąd Najwyższy w postanowieniach z 12.09.2018 r., II CSK 527/17, LEX nr 2572695, oraz z 24.07.2020 r., II CZ 75/19, LEX nr 3054701, wychodząc z założenia, że udział we współwłasności nie jest prawem tożsamym z własnością, uznał, że w sprawie, w której zgłoszono żądanie zasiedzenia całej lub części nieruchomości, sąd nie może bez zmiany żądania orzec zasiedzenia udziału, gdyż byłoby to orzekanie o czymś innym

⁶ J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 1, red. J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, Z. Resich, s. 507.

⁷ Tak M. Deneka, *Uprawnienia...*, s. 184 i podana tam dalsza literatura.

(*aliud*). Naszym zdaniem jednak Sąd Najwyższy skupił się w tych orzeczeniach wyłącznie na kwestii proceduralnej, nie rozważając istoty współwłasności jako formy prawa własności⁸.

2.4. Współwłasność ułamkowa przymusowa

Szczególną postacią współwłasności ułamkowej wynikającą z mocy ustawy jest przewidziana w art. 3 u.w.l. wspólność majątkowa, określona mianem nieruchomości wspólnej, mająca charakter współwłasności przymusowej (koniecznej). Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną **stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali**. Należą do nich następujące części budynku: klatka schodowa, korytarze, pralnie, suszarnie, pomieszczenia na przechowanie wózków czy rowerów⁹, ale także instalacja grzewcza służąca do ogrzewania całego budynku, i to także te jej odcinki, które znajdują się wewnątrz wyodrębnionych lokali¹⁰. Ustawa rozstrzyga, że nieruchomość ta jest związana z własnością poszczególnych lokali, nie może być przedmiotem samodzielnych rozporządzeń i jest niepodzielna (nie ulega podziałowi). W kolejnych ustępach art. 3 u.w.l. wskazano następujący sposób ustalenia wysokości udziałów w tej nieruchomości, przypadających każdemu ze współwłaścicieli:

- a) udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada **stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu** wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do **łącznej powierzchni użytkowej** wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależ-

⁸ Por. szerzej J.P. Górski [w:] J.P. Górski, M. Górski, *Zasiedzenie nieruchomości w praktyce*, red. A. Górski, Warszawa 2022 r., s. 188.

⁹ Por. postanowienie SN z 2.12.1989 r., I CKN 930/97, LEX nr 1215772.

¹⁰ Tak SN w uchwale z 28.08.1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998/1, poz. 4.

nymi. Do wyznaczenia tego stosunku niezbędne jest określenie oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych;

- b) w przypadku współwłasności lokali – na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada **iloczynowi** wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

Na marginesie warto wskazać, że w doktrynie¹¹ za przypadek współwłasności przymusowej uznaje się także współwłasność ułamkową stanowiącą składnik wspólnoty gruntowej. Wspólnoty te, stanowiące najczęściej szczątkowe pozostałości po procesach chłopskich uwłaszczeń jeszcze z XIX w., mają w dalszym ciągu pewne znaczenie społeczno-gospodarcze. Prawna ich regulacja znajduje się w ustawie z 29.06.1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 140). Zgodnie z art. 5 tej ustawy wspólnoty te nie podlegają podziałowi pomiędzy uprawnionych do udziałów w nich. Dodać trzeba, że według stanowiska Sądu Najwyższego wspólnoty te stanowią szczególny rodzaj wspólności majątkowej, do której nie stosuje się przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności¹².

3. Współwłasność łączna

Współwłasność łączna, w odróżnieniu od ułamkowej, jest współwłasnością **bezudziałową** w tym sensie, że nie jest ustalona w niej wysokość udziałów współwłaścicieli. Charakter i istotę tego rodzaju współwłasności dobrze oddaje używane w stosunku do niej określenie „współwłasność do niepodzielnej ręki”. Zasadą jest, że powstaje ona z mocy ustawy, czego potwierdzeniem są najważniejsze przypadki jej

¹¹ Por. M. Deneka, *Uprawnienia...*, s. 102–103.

¹² Por. uchwały SN: z 24.10.1969 r., III CZP 73/69, OSNC 1970/6, poz. 102, oraz z 9.12.1969 r., III CZP 89/69, OSNC 1970/10, poz. 173.

zawiazania, tj. powstanie tej współwłasności na skutek **zawarcia małżeństwa** (art. 31 k.r.o.) oraz **spółki cywilnej** (art. 863 k.c.).

Współwłasność łączna nie jest zatem kreowana w sposób autonomiczny, samodzielny, ale jest skutkiem zawarcia innej czynności prawnej, mającej znaczenie stosunku podstawowego (zawarcie małżeństwa lub spółki cywilnej), który jest źródłem jej powstania. Stosunek podstawowy ma charakter stosunku osobistego w sensie dosłownym w przypadku małżeństwa, zaś przy spółce cywilnej „osobistość” tego stosunku dotyczy jego zobowiązaniowego charakteru polegającego na dążeniu do osiągnięcia wspólnego celu gospodarczego, o którym mowa w art. 860 § 1 k.c.¹³ Wymaga podkreślenia, że trwanie stosunku podstawowego powoduje trwanie współwłasności łącznej, co skutkuje tym, że w tym czasie nie można rozporządzać udziałem w majątku wspólnym ani żądać podziału tego majątku. W przypadku wspólności małżeńskiej w czasie jej trwania udziały małżonków nie są oznaczone (art. 35 k.r.o.). Podobnie jest we wspólności spółki cywilnej (art. 875 k.c.).

Wyjątki w tym zakresie może przewidywać ustawa. I tak, jeśli chodzi o wspólność majątkową małżeńską, może dojść do sądowego ustanowienia jej rozdzielnosci (art. 52 k.r.o.). Także orzeczenie separacji pociąga za sobą ustanie wspólności majątkowej małżeńskiej (art. 54 § 1 k.r.o.). Rozdzielność majątkowa ustaje też z mocy samego prawa między małżonkami w razie ubezwłasnowolnienia lub ogłoszenia upadłości jednego z nich (art. 53 k.r.o.). Dodać trzeba, że małżonkowie mogą odmiennie ukształtować łączący ich charakter wspólności majątkowej. Na podstawie art. 47 k.r.o. mogą bowiem w drodze umowy notarialnej tę wspólność rozszerzyć, ograniczyć albo ustanowić całkowitą rozdzielność majątkową.

Część przedstawicieli doktryny¹⁴ przyjmuje możliwość przypisania charakteru współwłasności łącznej jeszcze innym majątkom, w szcze-

¹³ Por. E. Gniewek [w:] *System...*, t. 3, red. T. Dybowski, s. 429.

¹⁴ Por. J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 1, red. J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, Z. Resich, s. 499, czy S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1999, s. 223.

gólności chodzi o majątek osobowych spółek kapitałowych. Wydaje się jednak, że rację mają krytycy tego poglądu, którzy uznają, że majątek ten należy do tych spółek jako ułomnych osób prawnych, a nie do ich wspólników¹⁵. Nie jest też trafne stanowisko¹⁶, zgodnie z którym współwłasność łączną stanowią wspólne nieruchomości, na których znajdują się cmentarze grzebalne Kościoła Katolickiego Mariawitów (art. 29 ust. 2 ustawy z 20.02.1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej, Dz.U. z 2023 r. poz. 8) oraz Kościoła Starokatolickiego Mariawitów (ustawa z 20.02.1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła Starokatolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej, Dz.U. z 2023 r. poz. 47). Trzeba bowiem zgodzić się z E. Gniewkiem¹⁷, który podnosi, że brak tu jakiegokolwiek stosunku osobistego łączącego współwłaścicieli, uzasadniającego przyjęcie konstrukcji współwłasności łącznej. Dlatego też należy uznać, że ustawowe określenie „współwłasność niepodzielna” użyte w obu ustawach dotyczących stosunku państwa do tych kościołów oznacza współwłasność przymusową ułamkową, z płynącym z art. 197 k.c. domniemaniem równości udziałów obu współwłaścicieli¹⁸.

Na koniec trzeba wskazać, że **po ustaniu współwłasności łącznej** do objętego nią majątku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych. W stosunku do spółki cywilnej stwierdza to wprost przepis art. 875 § 1 k.c. Co do podziału majątku wspólnego małżonków ustawodawca posłużył się konstrukcją podwójnego odesłania. W art. 46 k.r.o. postanowił, że od chwili ustania wspólności ustawowej do majątku, który był nią objęty, jak również do podziału tego majątku stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności majątku spadkowego i o dziale spadku. W art. 1035 k.c., dotyczącym działu spadku, znajduje się zaś odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych. W rezultacie można stwierdzić, że po

¹⁵ Tak E. Gniewek [w:] *System...*, t. 3, red. T. Dybowski, s. 422.

¹⁶ G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Gudowski, Warszawa 2016, s. 385.

¹⁷ E. Gniewek [w:] *System...*, t. 3, red. T. Dybowski, s. 424.

¹⁸ Tak też M. Deneka, *Uprawnienia...*, s. 116.

ustaniu współwłasności łącznej przemienia się ona we współwłasność ułamkową, do której mają zastosowanie przepisy odnoszące się do tej współwłasności, z zachowaniem odrębności przewidzianej w przepisach dotyczących stosunku podstawowego, który był źródłem powstania współwłasności łącznej.

4. Domniemanie równych udziałów. Wzruszanie domniemania

Zgodnie z art. 197 k.c. domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe. Jest to domniemanie wzruszalne, które może być podważone przesłankowo w sprawie o zniesienie współwłasności. W innych kategoriach spraw może być przedmiotem odrębnego żądania, np. w sprawie o ustalenie (art. 189 k.p.c.) czy w sprawie o usunięciu niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.). Wielkość udziału ma decydujący wpływ na zakres uprawnień współwłaścicieli, z trzema wyjątkami. Po pierwsze, każdemu z nich przysługuje uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej (art. 206 k.c.); w tej mierze wszyscy współwłaściciele są równi. Po drugie, każdy ze współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, jeżeli większość zamierza dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną (art. 202 k.c.). Wreszcie, po trzecie, każdy może dokonywać też wszelkich czynności i dochodzić roszczeń zmierzających do zachowania wspólnego prawa (art. 209 k.c.).

Odmienne uregulowanie dotyczące uprawnień współwłaścicieli wyodrębnionego lokalu przewiduje ustawa o własności lokali. Zgodnie z art. 23 ust. 2b u.w.l., jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.

Szczególną regulację ustanawiającą równe udziały w majątku wspólnym małżonków zawiera art. 43 § 1 k.r.o. Według zaś § 2 tego przepisu z ważnych powodów każdy z małżonków może żądać, ażeby ustalenie udziałów w majątku wspólnym nastąpiło z uwzględnieniem stopnia, w którym każdy z nich przyczynił się do powstania tego majątku. Z brzmienia tego przepisu wynika, że żądanie ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym powinno być przedmiotem odrębnego rozstrzygnięcia sądu.

Odrębna regulacja w tym zakresie przewidziana została też w ustawie z 4.02.1993 r. – Prawo autorskie i prawa pokrewne (Dz.U. z 2022 r. poz. 2509). Zgodnie z jej art. 9 ust. 1 domniemywa się, że wielkości udziałów współtwórców dzieła są równe. Każdy ze współtwórców może żądać określenia wielkości udziałów przez sąd na podstawie wkładów pracy twórczej.

Należy zaznaczyć, że domniemanie o równych udziałach w majątku nie obowiązuje w prawie spadkowym, w którym wysokość udziałów poszczególnych spadkodawców ustalana jest indywidualnie i w sposób wiążący na podstawie przepisów regulujących dziedziczenie ustawowe albo treści rozporządzenia testamentowego. Według takiego samego porządku następuje dziedziczenie udziału w nieruchomości. Warto przy tym dodać, że o ostatecznym rozmiarze schedy spadkowej spadkobiercy nie decyduje wyłącznie przypadający mu nominalnie ułamkowy udział w spadku. Na poczet udziału na schedę spadkową zalicza się bowiem – co do zasady – otrzymane od spadkodawcy darowizny i zapisy windykacyjne (art. 1039 k.c.), a także koszty wychowania i wykształcenia ogólnego i zawodowego, jeżeli koszty te przekraczają przeciętną miarę przyjętą w danym środowisku (art. 1043 k.c.).

Rozdział III

UPRAWNIENIA WSPÓŁWŁAŚCICIELI DO ROZPORZĄDZANIA SWOIM UDZIAŁEM

1. Uwagi wprowadzające

Uprawnienia współwłaścicieli wyraża formuła, zgodnie z którą każdy z nich ma prawo do całej nieruchomości, jednakże nie do żadnej wyodrębnionej jej części. Ogólnikowość tej formuły usprawiedliwia omówienie najważniejszych z tych uprawnień, poczynając od rozporządzania swoim udziałem.

2. Prawo do rozporządzania udziałem w nieruchomości. Wyjątki dotyczące gospodarstwa rolnego

Zgodnie z art. 198 k.c. każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Z treści art. 158 k.c. należy wyprowadzić wniosek, że rozporządzenie udziałem w nieruchomości powinno nastąpić w formie notarialnej pod rygorem nieważności.

To generalne uprawnienie doznaje istotnych ograniczeń w przypadku współwłasności nieruchomości rolnej. Po pierwsze, zgodnie z art. 166

§ 1 k.c. w razie sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału pozostałym współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy współwłaściciel prowadzący jednocześnie gospodarstwo rolne sprzedaje swój udział we współwłasności wraz z tym gospodarstwem albo gdy nabywcą jest inny współwłaściciel lub osoba, która dziedziczyłaby gospodarstwo po sprzedawcy. Po wtóre, według art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r. nabywcą nieruchomości rolnej (a więc i udziału w niej) może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej, a powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać 300 ha użytków rolnych. Ustawa przewiduje liczne wyjątki od ograniczeń wymienionych w art. 2a ust. 1 i 2, przy czym najważniejsze z nich dotyczą nabycia:

- nieruchomości przez osobę bliską zbywcy;
- nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1 ha;
- w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego;
- na podstawie art. 151 k.c. (wykup gruntu pod budowę domu lub innego urządzenia zajętego na skutek nieumyślnego przekroczenia granicy sąsiedniej nieruchomości) lub art. 231 k.c. (roszczenie o przeniesienie własności gruntu zajętego w dobrej wierze pod budowę domu lub innego urządzenia o wartości znacznie przewyższającej wartość zajętej na ten cel działki);
- w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego;
- w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego;
- w wyniku zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa oraz działu spadku.

3. Zakaz rozporządzania udziałem we współwłasności łącznej i przymusowej

Zasada swobodnego rozporządzania udziałem obowiązuje w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności

ułamkowej. Jeśli zaś chodzi o współwłasności łączne, to w trakcie ich trwania takie rozporządzenia udziałami w nich są **niedopuszczalne**. I tak, zgodnie z art. 35 zdanie drugie k.r.o. nie można rozporządzać ani zobowiązywać się do rozporządzania udziałem, który w razie ustania wspólności majątkowej przypadnie małżonkowi w majątku wspólnym lub w poszczególnych przedmiotach należących do tego majątku. Podobny zakaz w stosunku do udziału w majątku spółki cywilnej i poszczególnych przedmiotów tego majątku zawiera art. 863 § 1 k.c. Nie może też być przedmiotem samodzielnego obrotu udział we współwłasności przymusowej (koniecznej), przyporządkowany odrębnej własności lokalu.

4. Rozporządzanie składnikami majątku spadkowego lub wspólnego majątku małżonków

Wymaga podkreślenia, że od rozporządzenia udziałem we współwłasności trzeba odróżnić możliwość rozporządzenia poszczególnym, konkretnym przedmiotem należącym do wspólnego kompleksu majątkowego, składającego się na spadek lub majątek wspólny małżonków. Zgodnie z art. 1036 k.c. spadkobierca może rozporządzić przedmiotem należącym do spadku za zgodą pozostałych spadkobierców. Rozporządzenie dokonane bez takiej zgody jest względnie bezskuteczne: zgoda może być wyrażona także po dokonaniu czynności rozporządzającej. Z kolei, jeśli chodzi o majątek wspólny małżonków, to w art. 37 § 1 k.r.o. wymieniony został katalog czynności, na dokonanie których wymagana jest zgoda drugiego z małżonków (w tym zbycia, obciążenia lub odpłatnego nabycia nieruchomości). Według § 2 tego przepisu ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Warunek zgody dla skuteczności rozporządzenia przedmiotem należącym do spadku lub do wspólności majątkowej małżeńskiej ma na celu ochronę substancji obu tych majątków i zapewnienie osobom uprawnionym realnej wartości udziałów w nich.