

Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według kodeksu cywilnego

Uwagi wstępne

Prawo własności, najszersze pod względem treści prawo rzeczowe, ze swej natury nie jest prawem wyłącznie jednopodmiotowym. Jego przynależność do więcej niż jednego podmiotu, w zależności od warunków społeczno-gospodarczych, może mieć postać własności podzielonej według treści, własności podzielonej według czasu albo niepodzielnej własności kilku osób, określanej mianem współwłasności¹. Spośród wymienionych odmian własności wielopodmiotowej, we współczesnym obrocie prawnym znaczenie ma tylko współwłasność. W prawie polskim jej rodzajem jest współwłasność ułamkowa (art. 196 § 1 KC), która w odróżnieniu od współwłasności łącznej nie opiera się na osobistym stosunku prawnym wiążącym współuprawnionych (art. 196 § 2 KC).

Unormowana w art. 195–221 KC współwłasność ułamkowa jest instytucją prawną o ogromnej doniosłości praktycznej, co odzwierciedla bogate orzecznictwo SN i sądów powszechnych. Ze względu na wielość problemów teoretycznych, które pojawiają się na tle przynależności prawa własności tej samej rzeczy do kilku podmiotów w częściach ułamkowych, współwłasność, o której mowa stanowi przedmiot zainteresowań nauki prawa cywilnego². Obszerne studia systemowe i komentarzowe, publikacje monograficzne, opracowania szczegółowe (artykuły i glosy) oraz liczne orzeczenia sądowe nie wyjaśniły jednak w sposób wyczerpujący wszelkich zagadnień prawnych związanych ze współwłasnością ułamkową³. Rozmaite kwestie są wciąż otwarte na interpretację⁴, zwłaszcza zaś

¹ Zob. np. *J. Wasilkowski*, Zarys prawa rzeczowego, s. 117 i n.; *tenże*, Prawo własności w PRL, s. 216 i n.; *J. Ignatowicz*, w: Kodeks cywilny, t. I (red. *J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski*), s. 494 i n.; *J. Ignatowicz, K. Stefaniuk*, Prawo rzeczowe, s. 120; *Z.K. Nowakowski*, w: System PrCyw, t. II, 1977, s. 384 i n.; *tenże*, Prawo rzeczowe, s. 111 i n.

² Pierwszą polskojęzyczną publikacją na temat współwłasności ułamkowej była monografia *A. Ohanowicza* z 1916 r. Zob. *A. Ohanowicz*, Współwłasność w prawie prywatnym austriackim, s. 339 i n.

³ Spośród opracowań dotyczących współwłasności ułamkowej według przepisów KC należy w szczególności wymienić następujące publikacje: *A. Wąsiewicz*, Powstanie, istota i zniesienie współwłasności; *M. Sychowicz*, Postępowanie o zniesienie współwłasności; *B. Swaczyna*, Umowne zniesienie współwłasności; *P. Kostański*, Zniesienie współwłasności nieruchomości; *A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński*, Współwłasność jako szczególna forma własności; *J. Świeczkowski*, Zniesienie współwłasności; *K. Czerwińska-Koral*, Podział quoad usum.

⁴ Podkreśla to np. *B. Janiszewska*, Wynagrodzenie za wyłączenie korzystanie z rzeczy wspólnej, s. 365, przyp. Nr 3.

kwestia prawnej istoty współwłasności ułamkowej oraz treści i charakteru prawnego udziału współwłaściciela we wspólnym prawie własności⁵.

Niniejsza praca została poświęcona uprawnieniom ze współwłasności ułamkowej, które określają sytuację prawną współwłaściciela wobec pozostałych współwłaścicieli oraz wobec osób trzecich. Celem pracy jest charakterystyka ustawowego wzorca tej sytuacji prawnej, który wyznaczają przepisy KC o współwłasności ułamkowej. Ze względu na powyższy cel w rozważaniach jedynie w niezbędnym zakresie została poruszona problematyka szczególnych odmian współwłasności ułamkowej, wykazujących – w porównaniu z unormowaną w art. 195–221 KC zwykłą współwłasnością ułamkową – szereg odrębności (m.in. współwłasności rzeczy wchodzącej w skład spadku, współwłasności nieruchomości wspólnej powstającej wskutek ustanowienia odrębnej własności lokali oraz współwłasności nieruchomości rolnej lub innej rzeczy będącej składnikiem gospodarstwa rolnego).

Cel pracy uzasadniał ponadto pozostawienie poza ramami rozważań dwóch zagadnień. Pierwsze z nich to ustalenie zasad zarządu rzeczą wspólną i korzystania z tej rzeczy w umowie współwłaścicieli lub w orzeczeniu sądowym oraz umowne wyłączenie uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności ułamkowej. Umowy i orzeczenia sądowe, o których mowa kształtują sytuację prawną współwłaściciela w sposób odbiegający od jej ustawowego wzorca będącego, jak wyjaśniono, przedmiotem analiz w niniejszej pracy. Zaznaczyć jednak należy, że zostało omówione uprawnienie współwłaściciela do żądania ustalenia przez sąd sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, w szczególności przez podział tej rzeczy *quoad usum*. Wskazane uprawnienie jest środkiem ochrony uprawnienia do współposiadania rzeczy wspólnej i do współkorzystania z niej (art. 206 KC), a zatem stanowi element ustawowo wyznaczonej sytuacji prawnej współwłaściciela⁶. Drugie zagadnienie nieobjęte pracą to źródła współwłasności ułamkowej. Nie zostały im poświęcone odrębne rozważania, ponieważ, z nielicznymi wyjątkami, zdarzenie prawne powodujące powstanie ułamkowej wspólności prawa własności nie oddziałuje na treść uprawnień współwłaściciela i z mocy ustawy nie determinuje zasad ich wykonywania.

W pracy została zastosowana metoda analizy dogmatycznej z szerokim uwzględnieniem dorobku nauki prawa cywilnego i orzecznictwa. Wnioski interpretacyjne sformułowano na gruncie obowiązujących przepisów prawa polskiego.

⁵ Najbardziej pogłębioną analizę prawnej istoty współwłasności ułamkowej na tle przepisów KC przeprowadził w doktrynie polskiej *A. Wąsiewicz*. Rezultatem tej analizy jest sformułowana przez wskazanego Autora teoria *sui generis* praw współwłaścicieli. Zob. *A. Wąsiewicz*, Powstanie, istota i zniesienie współwłasności, s. 78 i n. Próbe wyjaśnienia konstrukcji prawnej współwłasności ułamkowej podjął też *A. Klein*, który opracował teorię wielości stosunków prawnych (zwaną inaczej teorią podmiotowego prawa własności i podmiotowego prawa współwłasności). Zob. *A. Klein*, Elementy stosunku prawnego, s. 103 i n. Obie wspomniane wyżej teorie nie zyskały aprobaty w doktrynie i w orzecznictwie. Przyjmuje się, najczęściej bez szczegółowego uzasadnienia, że udział we współwłasności ułamkowej jest prawem własności.

⁶ Przedmiotem szczególnych rozważań nie był natomiast sam podział rzeczy wspólnej *quoad usum*, który został scharakteryzowany tylko w zakresie niezbędnym dla wyjaśnienia poruszanych w pracy zagadnień.

Zamieszczono również uwagi na temat współwłasności ułamkowej w prawie francuskim, niemieckim, austriackim i szwajcarskim.

Praca została podzielona na cztery rozdziały. W pierwszym (Ewolucja współwłasności ułamkowej) dokonano charakterystyki sytuacji prawnej współwłaściciela w świetle rozwoju instytucji współwłasności ułamkowej. Omówiono rozwiązanie prawa rzymskiego, w którym wykształciła się ponadczasowa i uniwersalna konstrukcja prawna *communio pro indiviso*, będąca prototypem współczesnej współwłasności ułamkowej. W dalszych rozważaniach przedstawiono współwłasność ułamkową według unormowań prawa dzielnicowego oraz projektu prawa rzeczowego, który przygotowała międzywojenna Komisja Kodyfikacyjna, a także regulację współwłasności ułamkowej w powojennym zunifikowanym i skodyfikowanym prawie cywilnym. W pierwszym rozdziale pracy wskazano również najistotniejsze cechy własności podzielonej według treści, własności podzielonej według czasu, tzw. współwłasności w częściach realnych (*communio pro diviso*) i powstałej na gruncie prawa niemieckiego wspólności do niepodzielnej ręki (*Gemeinschaft zur gesamten Hand*), będącej pierwowzorem współwłasności łącznej, wymienionej w art. 196 § 1 KC obok współwłasności ułamkowej.

W celu wszechstronnej analizy sytuacji prawnej współwłaściciela w drugim rozdziale pracy (Wspólność prawa własności) zostały określone konstytutywne oraz typowe cechy współwłasności ułamkowej. W pierwszej kolejności scharakteryzowano określone w art. 195 KC cechy współwłasności niezależne od jej rodzaju (jedność przedmiotu współwłasności, wielość podmiotów uprawnionych z tytułu prawa własności oraz niepodzielność tego prawa w trzech aspektach: przedmiotowym, treściowym i czasowym), a następnie podjęto próbę ustalenia właściwości współwłasności ułamkowej odróżniających ją od współwłasności łącznej. W rozdziale drugim syntetycznie została ponadto omówiona problematyka wspólności innych niż własność praw podmiotowych i mas majątkowych.

Trzeci rozdział pracy (Uprawnienia z udziału we współwłasności ułamkowej) został poświęcony podstawowemu wyznacznikowi sytuacji prawnej współwłaściciela, którym jest udział we współwłasności ułamkowej. Uwagi dotyczące pojęcia i natury prawnej udziału stanowiły podstawę do wyróżnienia pięciu objętych jego treścią uprawnień współwłaściciela, które są skuteczne wobec wszystkich osób trzecich, uprawnienia do korzystania z rzeczy wspólnej z wyłączeniem osób trzecich, uprawnienia do uczestniczenia w rozporządzeniu rzeczą wspólną, uprawnienia do dokonywania czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa własności, uprawnienia do rozporządzania udziałem we współwłasności ułamkowej oraz uprawnienia do jego ochrony. Wszystkie wymienione uprawnienia współwłaściciela zostały następnie szczegółowo przedstawione. Przedmiotem rozważań w rozdziale trzecim są ponadto kwestie terminologiczne zmierzające do ustalenia, jaki sens mają występujące w językach prawnym i prawniczym wyrażenia „część ułamkowa rzeczy” oraz „część ułamkowa prawa własności”.

W ostatnim rozdziale pracy (Uprawnienia ze stosunków między współwłaścicielami) poruszona została problematyka uprawnień współwłaściciela wynikających ze stosunków prawnych, które wiążą go z pozostałymi podmiotami wspólnego prawa własności (tzw. stosunków wewnętrznych). We wprowadzeniu określono znaczenie i charakter prawny stosunków, o których mowa, oraz doko-

nano klasyfikacji istniejących w ich ramach uprawnień współwłaściciela. W dalszej części rozdziału czwartego analizie zostały poddane uprawnienia współwłaściciela z zakresu zarządu rzeczą wspólną oraz z zakresu posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej. Pracę kończą uwagi na temat treści i normatywnej postaci uprawnienia współwłaściciela do żądania zniesienia współwłasności ułamkowej.

Praca stanowi zaktualizowaną i nieznacznie zmienioną wersję mojej rozprawy doktorskiej pod tytułem „Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według Kodeksu cywilnego”, przygotowanej pod kierunkiem Pana prof. dr. hab. *M. Nazara*, której publiczna obrona odbyła się w dniu 7.3.2018 r. na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie. Promotorowi rozprawy, Panu prof. dr. hab. *M. Nazarowi*, pragnę serdecznie podziękować za inspirację i wszechstronną pomoc merytoryczną, a także za zawsze okazywane wsparcie, cierpliwość i życzliwość. Recenzentom w przewodzie doktorskim, Panu prof. dr. hab. *W.J. Kocotowi* oraz Panu prof. dr. hab. *Z. Gawlikowi*, dziękuję za wnikliwe uwagi i sugestie, które pozwoliły nadać pracy ostateczny kształt. Słowa wdzięczności kieruję również do Recenzentów i Kapituły Konkursu im. Profesora *Z. Radwańskiego* na najlepszą pracę doktorską z zakresu polskiego prawa prywatnego. Nagroda otrzymana we wskazanym Konkursie jest dla mnie ogromnym zaszczytem.

dr Magdalena Deneka

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl