

Warszawa grudzień 2013

WSPÓŁWŁASNOŚĆ

Marek Konrad Stachowski
mstachowski@prawnakancelaria.eu

Współwłasność zagadnienia ogólne.

Współwłasność jest stosunkiem prawnym o charakterze nie trwałym, który polega na tym, że dana rzecz należy niepodzielnie do współwłaścicieli, którzy posiadają udział w rzeczy określone ułamkiem (współwłasność łączna) bądź nie (współwłasność łączna) i każdemu ze wszystkich współwłaścicieli przysługują prawa własności. Należy pamiętać o rozróżnieniu współwłasności od wspólności, która charakteryzuje się tym, że nie są określone udziały lub te udziały *ex lege* określa ustawa (*via spadki, k.r.o.*) Nadto również należy zwrócić uwagę, że polskie prawo nie reguluje wspólności prawa, co powoduje, że do takich stosunków częstokroć będą miały zastosowanie przepisy o współwłasności (np. art. 72 Prawo o własności przemysłowej, dz. 2003.119.1117).

Z natury współwłasności wynikają określone jej trzy cechy:

1. jedność przedmiotu,
2. wielość podmiotów,
3. niepodzielność wspólnego.

Rodzaje współwłasności

Kodeks cywilny definiuje współwłasność w dwóch rodzajach tj. współwłasność w częściach ułamkowych i współwłasność łączną (art. 196 par. 1 k.c.) i w zależności od rodzaju współwłasności odpowiednio mają zastosowanie przepisy. Przy współwłasności ułamkowej przepisy kodeksu cywilnego zaś przy współwłasności łącznej przepisy dotyczące tych stosunków określone w innych ustawach.

Współwłasność ułamkowa

Współwłasność w częściach ułamkowych oznacza nic innego jak udział współwłaściciela w rzeczy określony ułamkiem, jako samoistny stosunek prawny uregulowany w przepisach kodeksu cywilnego (art. 196 k.c. i nst.). Co do zasady domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe (art. 197 kc). Na marginesie należy zwrócić uwagę, że domniemanie może przyjąć dwojaką postać tj. domniemanie materialne i domniemanie formalne. Co oznacza, że mając do czynienia z domniemanie materialnym należy uznać, że jeżeli istnieją i zostały stwierdzone przesłanki domniemanie oraz brak dowodu przeciwnego to należy przyjąć wniosek domniemanie i należy przejąć za udowodniony fakt wskazany w tym wniosku *a contrario* dowód przeciwny jest niezbędny, aby zaprzeczyć istnieniu faktu wskazanego we wniosku domniemanie. W przypadku domniemanie formalnego mamy do czynienia z wymogiem stwierdzenia przesłanki domniemanie, bowiem sam brak dowodu przeciwnego implikuje istnienie faktu postawionego we wniosku domniemanie.

Zatem mając na uwadze powyższe, należy bezsprzecznie uznać, że domniemanie ustawowe o równości udziałów w rzeczy jest domniemanie wzruszalnym, a wzruszenie może nastąpić na drodze sądowej.

W współwłasności ułamkowej uznaje się, że każdy współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli (art. 198 kc) co również oznacza, że jest to prawo zbywalne. Ponadto współwłaściciel w części ułamkowej uprawniony jest nie tylko do współposiadania, ale również do współkorzystania z rzeczy wspólnej w zakresie, w jakim można to pogodzić z posiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 kc).

Uznaje się, że pożytki (zob. art. 53k.c. pożytki naturalne i cywilne, i 54 k.c. pożytki prawa) i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną (art. 207 k.c.).

*** Do chwili podzielenia majątku wspólnego wspólnikom rozwiązanej spółki przypadają pożytki i inne przychody z tego majątku, uzyskane po rozwiązaniu spółki (art. 207 kc). Tak, więc przy likwidacji stosunków majątkowych między wspólnikami po rozwiązaniu spółki podlegają rozliczeniu również wspomniane pożytki i inne przychody.[1]**

*** Określenie zysk rozumieć należy więc w znaczeniu potocznym - jako nadwyżkę pożytków nad wydatkami, korzyść. Wysokość przychodu należy zatem ustalić w proporcji do udziału w korzyściach.[2]**

*** Drzewo odzyskane od złodzieja jest pożytkiem i trzeba podzielić się nim ze współwłaścicielem lasu.[3]**

Większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów (art. 204 k.c.) za przykład może posłużyć Wspólnota Mieszkaniowa.

Zarząd na rzeczą wspólną może odbywać w trojaki sposób (art. 199-203 k.c.) 1. Wszyscy współwłaściciel wykonują czynności zwykłego zarządu (art. 200 k.c.) 2. Współwłaściciele mogą z drogie umowy wybrać z pośród siebie zarząd, jako osoby wykonujące stały zarząd nad rzeczą wspólną w zakresie zwykłych czynności zarządu, 3. Powierzyć zarząd nad rzeczą wspólną zarządcy. Mając na uwadze powyższe należy uwzględnić, że:

do czynności mieszczących się w zakresie zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli; w jej braku każdy ze współwłaścicieli może żądać sądowego upoważnienia do dokonania określonej czynności (art. 201 kc), podobnie każdy ze współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, jeżeli większość współwłaścicieli postanowi dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną (art. 202 kc), do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w szczególności do rozporządzenia rzeczą, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli; jeżeli zgody tej nie ma, współwłaściciele, których udziały wynoszą, co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd (art. 199 kc).

W sytuacji, gdy uprawnieni do rozporządzania rzeczą, nie mogą dojść do porozumienia odnośnie sposobu wykonywania zarządu na podstawie każdy ze współwłaścicieli ma prawo na drodze sądowej żądać ustanowienia zarządcy rzeczą.

Nadto należy wspomnieć, że w ramach współwłasności ułamkowej można również wyróżnić trzy rodzaje:

W ramach współwłasności ułamkowej występują:

Współwłasność przymusowa - której charakterystyczną cechą jest niedopuszczalność jej zniesienia dopóty, dopóki trwa stosunek prawny, z którym ta współwłasność jest związana (zob. USTAWA z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.)

Współwłasność gruntowa ograniczająca współuprawnionych w zakresie zbywania udziałów i wyłączenie możliwości zniesienia współwłasności (ustawa Zagospodarowanie wspólnot gruntowych Dz.U.1963.28.169, zobacz również art. 1035, 1036 k.c. w zw. art. 1038 k.c.). 2. Współwłasność łączna powstająca w określonych stosunkach prawnych na podstawie przepisów regulujących te stosunki, posiadająca bez udziałowy charakter co uniemożliwia współwłaścicielom rozporządzenie swoim prawem dopóty, trwa współwłasność łączna. (zob. ustawa kodeks rodzinny, kodeks spółek handlowych).

Współwłasność łączna

Współwłasność łączna rzeczy określa, że istnieje stosunek porwany pomiędzy współwłaścicielami bez określania (wydzielenia) udziałów. Jak już zostało powyżej wspomniane, współwłasność łączna powstaje w ściśle określonych sytuacjach a wskazanych w ustawach. Do przewijających się przykładów współwłasności łącznej należy zaliczyć: jest ustawowa wspólność małżeńska (art. 31 k.r.o.), wspólność umowna (art. 48 k.r.o.). udział wspólników spółki cywilnej, jawnej i komandytowej we własności rzeczy wniesionych przez nich do spółki (art. 863 k.c. w zw. z art. 862 k.c. i art. 8 i 103 k.s.h.).

" Współwłasności powstają na podstawie przepisu prawa, czynności prawnej lub orzeczenia sądowego. W przepisach prawnych znajdują źródło:

- * wspólność ustawowa małżonków,
- * współwłasność spadkobierców ustawowych,
- * współwłasność nabyta w drodze zasiedzenia przez kilku posiadaczy, jednocześnie spełniających warunki ustawy,
- * nabycie przez oboje małżonków prawa własności nieruchomości rolnej na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250).

Czynności prawne, na podstawie których powstaje współwłasność, to:

- * umowa sprzedaży, w ramach której na więcej niż jednego nabywcę zostaje przeniesiona własność (udziałów lub łączna na rzecz małżonków lub spółki) albo właściciel sprzedaje jedynie udział we własności, * umowa darowizny (na tych samych zasadach, co wskazane przy umowie sprzedaży),
 - * testament na rzecz dwóch lub więcej spadkobierców w określonych częściach,
 - * umowa dotycząca zniesienia współwłasności, na podstawie której wyodrębniona zostaje odrębna własność lokali oraz współwłasność gruntu, a także części budynku i urządzeń koniecznych do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli,
 - * umowa o zniesienie współwłasności lub dział spadku, na podstawie której niektórzy z dotychczasowych współwłaścicieli nabywają udziały w rzeczy wspólnej,
 - * umowa o połączeniu czy przemieszaniu rzeczy, która powoduje powstanie współwłasności, przy czym wysokość udziałów zależna jest od stosunku wzajemnego wartości połączonych czy pomieszanych rzeczy
 - * art. 193 k.c. (dotyczy jedynie rzeczy ruchomych, z których żadna nie może mieć wartości znacznie większej niż pozostałe, gdyż wówczas staną się jej częściami składowymi, a więc takimi, które nie będą mogły być odłączone od rzeczy głównej bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości lub przedmiotu odłączonego).
- źródłem współwłasności bywa ponadto orzeczenie sądu wydane w sprawie o zniesienie współwłasności lub dział spadku, na podstawie którego sąd pozostawia rzecz we współwłasności niektórych dotychczasowych współwłaścicieli." [4]

Zniesienie współwłasności.

Zniesienie wspólności jest uprawnieniem każdego współwłaściciela. Zatem należy wywieść wniosek, że współwłasność jest stosunkiem prawnym o charakterze nietrwałym i tymczasowym, nieograniczonym w czasie, zaś zniesienie współwłasności należy zakwalifikować do zdarzeń o charakterze konstytutywnym, co wynika z czynności likwidacyjnej łączącego współwłaścicieli stosunku prawnego. [5] Nadto należy pamiętać, że zniesienie współwłasności nie musi obejmować całego majątku będący we władaniu współwłaściciel wszelako zniesienie współwłasności może się odbyć poprzez [6]:

- Podział rzeczy wspólnej;
- * przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (ze spłatą pozostałych);
 - * sprzedaż rzeczy wspólnej i podział ceny uzyskanej ze sprzedaży (podział cywilny) lub
 - * kumulatywnie przez podział fizyczny części wspólnej nieruchomości i przez sprzedaż pozostałej części. Taki sposób, jako jedyny dopuszczalny, został wskazany w art. 5 u.w.l. w sytuacji, w której współwłasność przymusowa gruntu zabudowanego budynkiem, w

którym wyodrębniono własność lokali, połączona jest z resztą nieruchomości większą częścią niż powierzchnia gruntu niezbędna do korzystania z budynku, która jako współwłasność przymusowa nie podlega podziałowi.

Przedmiotem zniesienia współwłasności mogą być tylko konkretne rzeczy oznaczone, co do tożsamości lub gatunku po ich wyodrębnieniu, a więc tylko rzeczy samoistne, a nie składowe. Dlatego nie jest dopuszczalne zniesienie między współwłaścicielami współwłasności tylko w odniesieniu do budynków, stanowiących części składowe ich wspólnej działki gruntu[7]. Podział w drodze zniesienia współwłasności budynków może nastąpić w naturze tylko razem z działką gruntu, i to wtedy, gdy w wyniku podziału powstaną działki nadające się do ich samodzielnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. [8]

Zniesienie współwłasności tzw. **wyjście z niepodzielności** może nastąpić na drodze porozumienia właścicieli tj. umowy, której treść, co do zasady może być dowolna 3531 k.c., lub w przypadku braku zgody wszystkich współwłaścicieli na mocy orzeczenia sądowego, w myśl określonych zasad art. 211-217 kc. Zniesienie współwłasności odbywa się trybie nieprocesowym przed sądem właściwym do rozpoznania sprawy art. 600 k.p.c. a zgodnie z przepisami art. 617-625 k.p.c.

Mając na uwadze żądanie o zniesienie współwłasności sąd również rozstrzyga o roszczeniach współwłaścicieli z tytułu nakładów poczynionych na wspólną rzecz oraz z tytułu korzystania przez nich z rzeczy wspólnej.

Zniesienie współwłasności nieruchomości wymaga formy szczególnej stosownie do przepisu art. 158 k.c. (zob. również 1037 par. 2 k.c.) zaś w przypadku sądowego zniesienia współwłasności orzeczenie wydane w sprawie zastępuje akt notarialny. Natomiast umowa o zniesienie współwłasności rzeczy ruchomych może być zawarta w dowolnej formie, co nie wyklucza zawarcia ugody sądowej jak również aktem notarialnym. Istniejąca rzeczona umowa zawierała wszystkie elementy związane z oświadczeniem woli oraz prawidłowym oznaczeniem rzeczy.

Przepisy nie regulują umownego zniesienia współwłasności. Oznacza to, że sposób zniesienia pozostawiony jest samym stronom, które mogą współwłasność znieść w sposób dowolny. Swoboda dyspozycji stron może być wyłączona lub ograniczona tylko przez wyraźny przepis prawa. Istniejące ustawowe ograniczenia uprawnień do żądania zniesienia współwłasności są nieliczne; dotyczą szczególnej postaci współwłasności ułamkowej, tak zwanej współwłasności przymusowej (np. z art. 3 ust. 1 u.w.l. wynika zakaz zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóty, dopóki istnieje odrębna własność lokali)[9].

Ustanowiony w art. 3 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej w czasie istnienia odrębnej własności lokali dotyczy takich stanów faktycznych, w których ustanowiono odrębną własność lokali w dużych budynkach, których podział prowadzący do całkowitego wyjścia ze współwłasności jest nierealny. W wypadku odrębnych lokali w budynku, który można podzielić, aktualne staje się także zniesienie odrębnej własności lokali przez sąd, aby umożliwić - przy spełnieniu przesłanek przewidzianych w art. 210 kc - orzeczenie podziału fizycznego nieruchomości wspólnej.[10]

"Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592 ze zm.) nie wprowadziła żadnych zakazów i odrębności dotyczących podziałów i znoszenia współwłasności gospodarstw rolnych, w tym także co do rodzinnych gospodarstw rolnych. Oznacza to, że podział i zniesienie współwłasności (dział spadku) tych gospodarstw następuje według zasad ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym, z uwzględnieniem dodanego przez ustawę art. 10701 k.c., według którego w razie zbycia

udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne stosuje się odpowiednio art. 166 k.c. oraz art. 3 i 4 u.k.u.r. Jednakże umowne zniesienie współwłasności (podział, dział spadku) polega na przeniesieniu udziałów we własności (spadku, majątku wspólnym) i w tym wypadku Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje prawo pierwokupu. Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu udziału za zapłatą równowartości pieniężnej (art. 4 w zw. z art. 3)."[11]

Nadto należy pamiętać, że współwłaściciele nie mogą się zrzec współwłasności albowiem można zrzec się prawa do wspólności na rzecz innego współwłaściciela lub osoby trzeciej jako z po za grona współwłaścicieli. Brak możliwości zrzeczenia się współwłasności nie wyłącza możliwości zawarcia umowy wyłączające żądanie zniesienia współwłasności na okres nieprzenoszący lat 5. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić (art. 210 k.c.)

Uprawienie do zniesienia współwłasności nie podlegają przedawnieniu art. 220 k.c.

Tym samym należy uznać, że nie ma możliwości dokonania odroczenia przez sąd zniesienia współwłasności, albowiem to może nastąpić w drodze umowy pomiędzy współwłaścicielami na okres lat pięciu.

Uwagi ogólne do powyższego za S. Rudnickim, Komentarz do kodeksu cywilnego, Warszawa 2011.

"Według art. 875 par. 1 k.c. przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych stosuje się, z zachowaniem postanowień par. 2 i 3 tego artykułu, także do majątku wspólnego wspólników po rozwiązaniu spółki cywilnej, od chwili rozwiązania spółki. Jednakże stosowanie do majątku wspólnego wspólników po rozwiązaniu spółki przepisów o współwłasności dotyczących samego zniesienia współwłasności poddane zostało przez art. 875 par. 2 i 3 k.c. poważnej modyfikacji. łączy się to z przewidzianym w art. 875 par. 2 k.c. nakazem uprzedniego zapłacenia z majątku wspólnego długów spółki i zwrócenia wspólnikom z pozostałego po zapłaceniu długów spółki majątku wspólnego ich wkładów według zasad określonych w art. 871 par. 1 k.c., co zakłada spieniężenie tego majątku. Zarówno zatem zwrot wkładów (art. 875 par. 2 k.c.), jak i wypłata pozostałej podlegającej podziałowi nadwyżki majątku wspólnego (art. 875 par. 3 k.c.) powinny nastąpić w pieniądzu. Dlatego wniosek o podział majątku wspólnego wspólników po rozwiązaniu spółki cywilnej ulega oddaleniu jako przedwczesny w razie stwierdzenia przez sąd, że wspólnicy nie zapłacili z majątku wspólnego długów spółki wobec osób trzecich (tak SN w wyroku z 9 lutego 2000 r., III CKN 599/98, LexPolonica nr 346353, OSNC 2000, nr 10, poz. 179).

Przepisy Kodeksu cywilnego o zniesieniu współwłasności nie mogą być stosowane nawet w drodze analogii do stosunków między konkubentami, nie ma bowiem w tych stosunkach - opartej na przepisach prawa - wspólnoty praw (sytuacji prawnej), jak w przytoczonym wyżej stosunku współuprawnienia do grobu. Niebędąca zaś przedmiotem regulacji prawnej istniejąca wspólnota pożycia (sytuacji faktycznej) świadomie uznana przez ustawodawcę za niepodlegającą regulacji prawnej (tak SN w orzeczeniach: z 21 listopada 1997 r., I CKU 155/97, LexPolonica nr 327589, "Wokanda" 1998, nr 4, s. 7, i z 17 listopada 1998 r., III CKN 45/98, niepubl.), nie uzasadnia stosowania do niej w drodze analogii przepisów prawnych regulujących stosunki między współwłaścicielami. Jeżeli zaś w konkubinacie powstał między konkubentami stosunek współwłasności, to oczywiste jest, że przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności mają do niego bezpośrednie zastosowanie. Rzeczy bowiem nabyte w czasie nieformalnego związku ze zgodną wolą nabycia ich na współwłasność stają się przedmiotami objętymi współwłasnością w częściach ułamkowych. Stanowisko takie jest w judykaturze od dawna

ugruntowane i - mimo upływu lat - niezmiennie (np. uchwały SN: z 30 stycznia 1986 r., III CZP 79/85, LexPolonica nr 302026, OSNCP 1987, nr 1, poz. 2, i z 27 czerwca 1996 r., III CZP 70/96, LexPolonica nr 311176, OSNC 1996, nr 11, poz. 145, oraz postanowienie z 27 listopada 1998 r., III CKN 45/98, niepubl.) oraz nadal kontynuowane.

W tym samym duchu wypowiedział się też Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 1 kwietnia 1998 r., II CKN 684/97 (niepubl.), uznając, że nie można mówić o powstaniu wspólności określonych przedmiotów majątkowych w razie wspólnego wzniesienia przez konkubentów budynku na gruncie stanowiącym własność wyłącznie jednego z nich. Pogląd ten podtrzymał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 6 października 2004 r., II CK 74/04 (niepubl.). W takim wypadku bowiem budynek staje się częścią składową gruntu, którego własność przysługuje niepodzielnie tylko jednemu z konkubentów (art. 47 par. 1 i art. 48 k.c.). Dlatego też nakłady z majątku jednego konkubenta na nieruchomości będącą własnością drugiego z nich nie podlegają rozliczeniu w postępowaniu o zniesienie współwłasności rzeczy nabytych wspólnie w czasie trwania konkubinatu. W sytuacji natomiast, gdy podczas trwania wspólności ustawowej jedno z małżonków nabyte przedmioty majątkowe wspólnie z konkubentem, przedmioty takie mogą stanowić współwłasność konkubenta i małżonków; tych ostatnich na zasadzie wspólności ustawowej (orzeczenie SN z 27 czerwca 1996 r., III CZP 70/96, LexPolonica nr 311176, OSNC 1996, nr 11, poz. 145).

Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592 ze zm.) nie wprowadziła żadnych zakazów i odrębności dotyczących podziałów i znoszenia współwłasności gospodarstw rolnych, w tym także co do rodzinnych gospodarstw rolnych. Oznacza to, że podział i zniesienie współwłasności (dział spadku) tych gospodarstw następuje według zasad ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym, z uwzględnieniem dodanego przez ustawę art. 10701 k.c., według którego w razie zbycia udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne stosuje się odpowiednio art. 166 k.c. oraz art. 3 i 4 u.k.u.r. Jednakże umowne zniesienie współwłasności (podział, dział spadku) polega na przeniesieniu udziałów we własności (spadku, majątku wspólnym) i w tym wypadku Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje prawo pierwokupu. Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu udziału za zapłatą równowartości pieniężnej (art. 4 w zw. z art. 3)."

Umowa quoad usum

Umowa quoad usum nie znosi współwłasności jedynie określa na mocy porozumienia współwłaściciel możliwość wyłącznego korzystania z rzeczy objętej współwłasnością. Korzystać z niego mogą współwłaściciele, którzy osiągnęli porozumienie w związku z korzystaniem ze współwłasności. Zatem jest to umowne uprawnienie współwłaścicieli określone nie tylko sposobem korzystania ale również czasem. Zatem umowa quoad usum jest dowolnym (umownym) kształtowaniem stosunków wzajemnych między współwłaścicielami odmiennie niż przewiduje to art. 206 k.c. Nadto należy wskazać, że postanowienia wynikające z umowy quoad usum są postanowieniami wiążącymi wszystkich współwłaścicieli. Możliwość zawarcia umowy istnieje wyłącznie w tym, gdy nastąpi zgoda współwłaścicieli posiadających ponad połowę udziałów w rzeczy (art. 204 k.c.), jednakże gdyby podział przez quoad usum miałby przekraczać czynności zwykłego zarządu, w takim przypadku należy uznać, że zgodę muszą wyrazić wszyscy współwłaściciele. Do zawarcia umowy nie jest potrzebna forma szczególna i można ją zawrzeć zwykłej formie pisemnej.[12] Zatem również nasuwa się wniosek, że w przypadku pożytków one winny przysługiwać uprawnionemu na podstawie umowy.

Zobacz wybrane orzeczenia:

- * Zniesienie współwłasności dotyczy tylko rzeczy, a nie przedsiębiorstw obejmujących wśród innych składników majątkowych także rzeczy w rozumieniu prawa cywilnego (tak orzeczenie SN z 23 sierpnia 1960 r., 3 CR 353/60, LexPolonica nr 1398514, OSPiKA 1961, nr 7-8, poz. 207).
- * Przedmiotem zniesienia współwłasności nie może być także masa majątkowa w postaci np. spadku nabytego przez kilku spadkobierców. Masa ta bowiem nie jest przedmiotem współwłasności, lecz spadku, a tego rodzaju wspólność może być zniesiona na podstawie art. 1035 i n. oraz art. 1070 k.c., a także art. 680 i n. k.p.c. (tak orzeczenie SN z 5 czerwca 1991 r., III CRN 125/91, LexPolonica nr 309185, Biul. SN 1991, nr 8, s. 13).
- * Przedmiotem zniesienia współwłasności nie może być też prawo do grobu, na którego treść składają się elementy o charakterze majątkowym i wyłącznie osobistym. Pogląd taki wyraził Sąd Najwyższy w uchwale z 2 grudnia 1994 r., III CZP 155/94, LexPolonica nr 298872 (OSNC 1995, nr 3, poz. 52).
- * Art. 210 stosuje się na podstawie przepisów szczególnych do likwidacji wspólnych mas majątkowych innych niż własność w ułamkowych częściach. W szczególności ma zastosowanie do podziału majątku wspólnego małżonków (art. 46 k.r.o. w zw. z art. 1035 k.c.), ale nie rozstrzyga o tym, któremu z byłych małżonków należy przyznać w naturze poszczególne składniki majątkowe (tak orzeczenie SN z 9 września 1999 r., II CKN 409/99, niepubl.).
- * Współwłaściciel lokalu stanowiącego odrębną własność nie może - bez zgody pozostałych współwłaścicieli tego lokalu - żądać zniesienia współwłasności, polegającego na wyodrębnieniu piwnic, wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/2004, LexPolonica nr 370659

Literatura

- [1] Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 27 czerwca 2000 r., I CKN 925/2000, LexPolonica nr 1238302
- [2] Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 listopada 2006 r., II FSK 1413/2005, LexPolonica nr 2214319
- [3] Wyrok Sądu Okręgowego w Zamościu z roku 2009, I Ca 227/2009, LexPolonica nr 2097037
- [4] A. Karnicka-Kawczyńska Agata, J. Kawczyński [w:] Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism, Warszawa 2004, rozdział I. Zagadnienia wprowadzające
- [5] Uchwała z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 152/07 ; Wpis odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej, dokonany na podstawie postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości, ma charakter konstytutywny.
- [6] Zobacz A.J. Kawczyński, Podział majątku dorobkowego małżonków, MoP 2000, nr 7, s. 423 i n.
- [7] S. Rudnicki [w:] Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe: Rudnicki Stanisław, Rudnicki Grzegorz, komentarz DRUGA tyt. I dz. IV art. 210, Lexpolonica
- [8] Orzeczenie SN z 4 grudnia 1973 r., III CRN 290/73, OSPiKA 1974, nr 12, poz. 259, LexPolonica nr 309184.
- [9] J. Ciszewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz Stępień-Sporek Anna, Jędrej Kamil, Karaszewski Grzegorz, Knabe Jakub, Ruszkiewicz Beata, Nazaruk Piotr, Sikorski Grzegorz, Ciszewski Jerzy; komentarz do ks. DRUGA tyt. I dz. IV art. 210: Lexpolonica
- [10] Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 maja 2008 r. II CSK

664/2007LexPolonica nr 2032045

[11] S. Rudnicki [w:] Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe Rudnicki Stanisław, Rudnicki Grzegorz, komentarz DRUGA tyt. I dz. IV art. 210, Lexpolonica

[12] Zob. Uchwała Pełnego Składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r., III, CO 33/62, LexPolonica nr 355785

Marek Stachowski