SĄDOWE ZNIESIENIE UŁAMKOWEJ WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

redakcja naukowa Antoni Górski

Jan Paweł Górski, Michał Górski, Kamil Kuc

EDYTOWALNE WZORY DOSTĘPNE ONLINE

BIBLIOTEKA SĄDOWA

Wolters Kluwer

SĄDOWE ZNIESIENIE UŁAMKOWEJ WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

redakcja naukowa Antoni Górski

Jan Paweł Górski, Michał Górski, Kamil Kuc

BIBLIOTEKA SĄDOWA

Zamów książkę w księgarni internetowej
profinfo.pl
księgarnia internetowa

Wolters Kluwer

WARSZAWA 2024

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.

Szanujmy 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

SPIS 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 *quoad usum* ... 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. Związanie 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) 167
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*) 177
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 wystąpienie z wnioskiem o podział *quoad usum* 183
3.3. Status prawny posiadacza nieruchomości wydzielonej na skutek podziału *quoad usum* 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 *reformationis in peius* 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

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 zawiązania 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 nieruchomość, 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 wchodzą 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 wspólników 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 współposiadania[1].

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

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 przeważyło 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. 46[1] 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 wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej 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 gruntów[1].

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. 55^3 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 prawa[1].

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 umownie 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. 1/2 czy 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 zakreśla 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-

Książka wyczerpująco omawia materialnoprawną problematykę znoszenia współwłasności ułamkowej nieruchomości w postępowaniu sądowym oraz w niezbędnym zakresie kwestie procesowe, z uwzględnieniem odrębności zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego. Szeroko prezentuje wzajemne rozliczenia współwłaścicieli. Ponadto przedstawia najważniejsze różnice między postępowaniem o zniesienie współwłasności a wychodzeniem z innych form współwłasności, takich jak: dział spadku, podział majątku dorobkowego czy podział majątku spółki cywilnej.

Istotnym walorem książki jest jej praktyczny wymiar uzyskany m.in. dzięki uwzględnieniu aktualnego orzecznictwa sądowego i wykorzystaniu doświadczenia zawodowego autorów. Będzie ona pomocą w pracy zawodowej każdego prawnika zajmującego się omówioną problematyką. Na szczególną uwagę zasługują zamieszczone w niej wzory wniosków wszczynających postępowanie oraz wzory postanowień sądu o zniesieniu współwłasności.

Opracowanie przeznaczone jest dla praktyków – adwokatów, radców prawnych, sędziów, notariuszy i komorników. Zainteresuje też pracowników naukowych, stanowiąc podstawę do konfrontacji poglądów doktryny z omówioną w nim praktyką sądową.

Zawarte w publikacji wzory pism są dostępne w wersji elektronicznej (http://www.profinfo.pl/materialy-dodatkowe). Wzory można modyfikować i dostosowywać do indywidualnych potrzeb.

Antoni Górski – sędzia Sądu Najwyższego Izby Cywilnej w stanie spoczynku, wcześniej sędzia sądów powszechnych; redaktor i współautor komentarzy do Prawa o ustroju sądów powszechnych, ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa, Kodeksu postępowania cywilnego oraz książki *Zasiedzenie nieruchomości w praktyce*; autor publikacji w czasopismach prawniczych oraz licznych artykułów na łamach „Rzeczpospolitej" i „Dziennika Gazety Prawnej".

Jan Paweł Górski – adwokat; założyciel i autor blogów prawniczych https://zasiedzenie.net/, https://odszkodowanieodpanstwa.net/ oraz https://wspolwlasnosc.net; współautor książki *Zasiedzenie nieruchomości w praktyce*, autor i współautor artykułów w czasopismach prawniczych oraz na stronach prawnych „Rzeczpospolitej" i „Dziennika Gazety Prawnej".

Michał Górski – doktor nauk prawnych; adwokat; współautor książki *Zasiedzenie nieruchomości w praktyce*, autor artykułów w czasopismach naukowych oraz na stronach prawnych „Rzeczpospolitej" i „Dziennika Gazety Prawnej".

Kamil Kuc – sędzia Sądu Rejonowego w Wołominie orzekający w sprawach cywilnych, w tym z zakresu prawa rzeczowego.

9788383587400 W01P01

ISBN 978-83-8358-740-0

9 788383 587400

ZAMÓWIENIA:
INFOLINIA: +48 801 044 545
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL
WWW.PROFINFO.PL

CENA 259 ZŁ (W TYM 5% VAT)