

**EGZEKUCJA
W CELU ZNIESIENIA
WSPÓŁWŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI
W DRODZE
SPRZEDAŻY PUBLICZNEJ**

Joanna Bodio

EGZEKUCJA W CELU ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W DRODZE SPRZEDAŻY PUBLICZNEJ

Joanna Bodio

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

SERIA **MONOGRAFIE**

Publikacja dofinansowana przez Wydział Prawa i Administracji
Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej

Stan prawny na 1 grudnia 2020 r.

Recenzent

Dr hab. Anna Kościółek, prof. UR

Wydawca

Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący

Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne

Anna Popławska

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

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., 2021

ISBN 978-83-8223-406-0

ISSN 1897-4392

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wstęp	11
Rozdział 1	
Zniesienie współwłasności nieruchomości	15
1.1. Pojęcie i rodzaje współwłasności	15
1.2. Przedmiot współwłasności	18
1.3. Tryby i sposoby zniesienia współwłasności	19
1.4. Przebieg postępowania nieprocesowego w celu zniesienia współwłasności nieruchomości	28
1.4.1. Wnioskodawca i uczestnicy postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości	33
1.4.2. Postanowienie znoszące współwłasność nieruchomości	37
Rozdział 2	
Rys historyczny egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej	45
Rozdział 3	
Charakter prawny egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej	53

Rozdział 4

Podstawa egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej	69
--	-----------

Rozdział 5

Przedmiot postępowania egzekucyjnego i egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej	79
--	-----------

Rozdział 6

Podmioty postępowania egzekucyjnego w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej	87
6.1. Organy egzekucyjne	88
6.2. Uczestnicy postępowania egzekucyjnego w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej	93

Rozdział 7

Przebieg postępowania egzekucyjnego w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej	101
7.1. Odpowiednie stosowanie przepisów dotyczących egzekucji z nieruchomości w egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej	101
7.2. Wszczęcie postępowania egzekucyjnego i egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej (z urzędu i na wniosek)	108
7.3. Stadia egzekucji	116
7.3.1. Zajęcie nieruchomości	116
7.3.2. Opis i oszacowanie	121
7.3.3. Licytacja	125
7.3.3.1. Przejęcie nieruchomości przez współwłaściciela	130
7.3.3.2. Prawo pierwokupu	138

7.3.4. Przybicie	142
7.3.5. Przysądzenie własności	144
7.4. Podział sumy uzyskanej z egzekucji	152
Rozdział 8	
Zbieg egzekucji w celu zniesienia współwłasności	
nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej	
i egzekucji z nieruchomości	157
Wnioski końcowe	173
Bibliografia	183
Wykaz aktów prawnych	197

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- d.k.p.c. – ustawa z 1.12.1932 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 1932 r. Nr 112, poz. 934); uchylona
- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359)
- pr. spółdz. – ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 r. poz. 275 ze zm.)
- p.w.p.s.p.e. – rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.10.1932 r. – Przepisy wprowadzające prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (Dz.U. Nr 93, poz. 804); uchylone
- u.k.s. – ustawa z 22.03.2018 r. o komornikach sądowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 121 ze zm.)
- u.k.s.e. – ustawa z 29.08.1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz.U. z 2018 r. poz. 1309); uchylona
- u.p.e.a. – ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2020 r. poz. 1427 ze zm.)
- u.s.m. – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.)
- u.w.l. – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 1910)

Czasopisma i zbiory orzecznictwa

KPP	–	Kwartalnik Prawa Prywatnego
Legalis	–	System Informacji Prawnej Legalis
LEX	–	System Informacji Prawnej LEX
MoP	–	Monitor Prawniczy
NP	–	Nowe Prawo
OSNC	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna (od 1995 r.)
OSNCK	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej i Izby Karnej
OSNCP	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna (od 1963 r. do 1994 r.)
OSP	–	Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPiKA	–	Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
Pał.	–	Palestra
PiP	–	Państwo i Prawo
PPE	–	Przegląd Prawa Egzekucyjnego
Pr. Spół.	–	Prawo Spółek
Prob. Egz.	–	Problemy Egzekucji
Prob. Egz. Sąd.	–	Problemy Egzekucji Sądowej
PS	–	Przegląd Sądowy
Rej.	–	Rejent

Inne

nr	–	numer
s.	–	strona
SA	–	Sąd Apelacyjny
SN	–	Sąd Najwyższy
SO	–	Sąd Okręgowy
t.	–	tom

WSTĘP

I. Egzekucja w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej pozwala na realizację podmiotowego prawa współwłaścicieli, jakim jest prawo żądania zniesienia współwłasności¹. Zniesienie współwłasności może nastąpić w trybie pozasądowym (umownym) – poprzez umowę zawartą przez współwłaścicieli, albo w trybie sądowym – z mocy ugody zawartej przed sądem lub orzeczenia sądu, po przeprowadzeniu postępowania nieprocesowego. Podstawą egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej jest wydane w postępowaniu nieprocesowym postanowienie sądu znoszące współwłasność i zarządzające sprzedaż nieruchomości. Sądowe zniesienie współwłasności przez sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji publicznej powoduje ustanie współwłasności nieruchomości z chwilą jej sprzedaży na podstawie przepisów art. 1066–1071 k.p.c.² Niewystarczające jest zatem samo uprawomocnienie się postanowienia znoszącego współwłasność, bowiem stosunek współwłasności trwa dopóty, dopóki nie nastąpi sprzedaż publiczna nieruchomości³.

II. Charakterystyka egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej nie jest częstym przedmiotem badań wśród procesualistów cywilnych⁴.

¹ Por. uchwała SN z 20.02.1989 r., III CZP 4/89, OSNC 1990/2, poz. 25.

² Por. uchwała SN z 20.02.1989 r., III CZP 4/89.

³ M. Damska, *Egzekucja w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej*, PPE 2011/1, s. 55.

⁴ Z wyjątkiem jednej monografii – J. Świeczkowski, *Zniesienie współwłasności rzeczy i praw w drodze sprzedaży publicznej*, Gdańsk 2013, *passim*, i kilku artykułów.

Uregulowana jest ona jedynie w sześciu przepisach Kodeksu postępowania cywilnego (art. 1066–1071 k.p.c.). Jednakże jej zakres jest szeroki, biorąc pod uwagę odesłanie do odpowiedniego stosowania w niej przepisów o egzekucji z nieruchomości (art. 1066 k.p.c.). Dlatego analiza tej egzekucji może nastąpić tylko w zestawieniu z egzekucją z nieruchomości. Nawiązanie do egzekucji z nieruchomości znajdzie zastosowanie w takim zakresie, jaki będzie niezbędny do wskazania występujących w obu egzekucjach cech wspólnych i odmienności.

III. Podstawową metodą badawczą przyjętą w pracy jest analiza formalno-dogmatyczna. Opiera się ona na regulacji prawnej postępowania egzekucyjnego i założeniach teoretycznych, przy wykorzystaniu znanych metod wykładni prawa (językowej, systemowej, logicznej). W pracy posłużono się także ujęciem historycznym egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej.

Od strony metodologicznej uwzględniono również praktykę stosowania prawa, dlatego w szerokim zakresie wykorzystano analizę orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych oraz prowadzoną na gruncie tych judykatów dyskusję naukową. Opracowanie to, chociaż ma charakter systemowy i dogmatyczny, podejmuje wiele kwestii stanowiących istotne problemy praktyki wymiaru sprawiedliwości.

IV. Rozważania dotyczące egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej zawarte zostały w ośmiu rozdziałach.

Rozdział 1 obejmuje kwestie materialnoprawne i procesowe związane ze zniesieniem współwłasności nieruchomości. Zagadnienia materialnoprawne dotyczą pojęcia i rodzajów współwłasności, jej przedmiotu oraz trybów i sposobów zniesienia współwłasności. W rozdziale tym omówiono także problematykę postępowania nieprocesowego w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej. Zagadnienia procesowe mają duże znaczenie dla analizy egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej, zwłaszcza w zakresie wydanego w postępowaniu nieproce-

sowym orzeczenia znoszącego współwłasność, które stanowi podstawę tej egzekucji.

Rozdział 2 zawiera rys historyczny egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej, która uregulowana była w ustawie z 24.03.1897 r. o przetargu przymusowym nieruchomości⁵, w ustawie z 1.12.1932 r. – Kodeks postępowania cywilnego⁶ oraz w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.10.1932 r. – Prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym⁷.

W obowiązującym stanie prawnym, pomimo umiejscowienia regulacji dotyczących egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej wśród przepisów postępowania egzekucyjnego, w doktrynie od lat toczy się spór dotyczący określenia jej charakteru i lokalizacji wśród przepisów części trzeciej, tytułu III, działu III Kodeksu postępowania cywilnego, dlatego kwestia ta została omówiona w rozdziale 3 pracy.

W rozdziale 4 wskazano podstawę omawianej egzekucji, a w rozdziale 5 – jej przedmiot, który różni się od przedmiotu postępowania egzekucyjnego w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej.

Kolejny temat dyskusji w doktrynie i orzecznictwie prawa procesowego cywilnego stanowi problematyka podmiotów i uczestników postępowania egzekucyjnego w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej, dlatego poświęcony jej został rozdział 6 pracy.

W rozdziale 7 przedstawiono przebieg postępowania egzekucyjnego w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej, począwszy od jej wszczęcia, przez poszczególne stadia tej egzekucji. Wykonanie postanowienia znoszącego współwłasność nastę-

⁵ Dz.Ust. Rz. Niem. s. 97.

⁶ Dz.U. R.P. Nr 112, poz. 934.

⁷ Dz.U. R.P. Nr 93, poz. 803.

puje odpowiednio na podstawie przepisów o egzekucji z nieruchomości z uwzględnieniem przepisów art. 1066–1071 k.p.c.⁸, stąd odniesienia do egzekucji z nieruchomości. Analizie poddane zostały także zagadnienia związane z przejściem nieruchomości przez współwłaściciela oraz z prawem pierwokupu.

Rozdział 8 omawia problematykę zbiegu egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej i egzekucji z nieruchomości. Rozróżniono w nim dwie kwestie – zbiegu wskazanych egzekucji sądowych oraz zbiegu egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej z egzekucją administracyjną świadczeń pieniężnych z nieruchomości.

W książce uwzględniono stan prawny na 1.12.2020 r.

⁸ I. Piankowska, *Egzekucja w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej*, „Nowa Currenda – Dodatek Naukowy” 2016/2, Legalis 2020.

Rozdział 1

ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zniesienie współwłasności nieruchomości jest istotnym zagadnieniem z zakresu prawa rzeczowego, do którego odnoszą się zarówno kwestie materialnoprawne, procesowe, jak i egzekucyjne. Pierwsze dotyczą określenia pojęcia i rodzajów współwłasności, jej przedmiotu oraz trybów i sposobów zniesienia współwłasności. Drugie obejmują problematykę związaną ze zniesieniem współwłasności nieruchomości dokonywanej w trybie postępowania nieprocesowego. Zagadnienia egzekucyjne odnoszą się zaś do przymusowej sprzedaży publicznej nieruchomości w celu zniesienia współwłasności.

1.1. Pojęcie i rodzaje współwłasności

I. Współwłasność jest szczególną formą prawa własności, gdyż w jej ramach prawo do jednej rzeczy przysługuje więcej niż jednej osobie niepodzielnie, a więc bez wydzielenia dla któregokolwiek ze współwłaścicieli przysługującej mu części fizycznej rzeczy objętej współwłasnością¹. Dopóki trwa współwłasność, dopóty żaden ze współwłaścicieli

¹ Z.K. Nowakowski, *Współwłasność [w:] System prawa cywilnego*, red. W. Czachórski, t. 2, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 385; P. Kostański, *Zniesienie współwłasności nieruchomości w drodze umowy*, Kraków 2004, s. 16; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Zarząd rzeczą wspólną (na gruncie przepisów kodeksu cywilnego)*, Pr. Spół. 2000/6, s. 30; J. Świeczkowski, *Zniesienie...*, s. 13.

nie ma prawa do wyodrębnionej fizycznie części rzeczy, z wyłączeniem pozostałych².

W doktrynie przyjmuje się, że cechami konstytutywnymi współwłasności są jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność wspólnego prawa. Jedność przedmiotu oznacza, że przedmiotem wspólnego prawa jest jedna rzecz ruchoma lub nieruchoma, a nie zespół różnych rzeczy, co nie wyklucza traktowania jako przedmiotu współwłasności rzeczy wraz z przynależnościami. Wielość podmiotów oznacza, że wspólna własność jednej rzeczy przysługuje kilku osobom. Podmiotem współwłasności może być każda osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje własność rzeczy. Natomiast niepodzielność wspólnego prawa oznacza, że żaden ze współwłaścicieli nie ma fizycznie wydzielonej części rzeczy na swoją wyłączną własność, każdy ze współwłaścicieli ma za to jednakowe prawo do całej rzeczy, ograniczone jedynie takim samym prawem innych współwłaścicieli³.

II. Współwłasność występuje w dwóch formach – jako współwłasność w częściach ułamkowych (art. 195–221 k.c.) i współwłasność łączna (art. 196 § 1 k.c.). Według *opinio communis* współwłasność łączna wiąże się zawsze z innym, podstawowym i osobistym stosunkiem prawnym, spełniając wobec niego rolę służebną. Jest jego korelatem, konsekwencją w sferze prawa rzeczowego. Współwłasność łączna odznacza się trwałością, gdyż w zasadzie nie istnieje możliwość zniesienia (w sensie podziału majątku wspólnego) takiej współwłasności w każdym cza-

² A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism*, Warszawa 2004, s. 12.

³ Z.K. Nowakowski, *Współwłasność...*, s. 386; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000, s. 125; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 109–110; J. Ignatowicz, *Przepisy o współwłasności w projekcie kodeksu cywilnego*, PiP 1960/4–5, s. 767; E. Gniewek, *Współwłasność [w:] System Prawa Prywatnego*, red. Z. Radwański, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 414–415; S. Rudnicki, G. Rudnicki, J. Rudnicka [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Gudowski, Warszawa 2013, s. 318–319; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność...*, s. 11; P. Kostański, *Zniesienie...*, s. 17; T. Filipiak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, s. 79; postanowienie SN z 14.12.1998 r., III CKN 917/98, LEX nr 1215098.

sie, na żądanie któregośkolwiek ze współwłaścicieli, poza wyłączeniem przez małżonków wspólności ustawowej czy zniesieniem wspólności majątkowej małżeńskiej. Współwłasność w częściach ułamkowych jest natomiast samoistnym, nietrwałym (gdyż każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności) stosunkiem prawnym prawa rzeczowego⁴.

Przykładem współwłasności łącznej jest współwłasność wynikająca ze wspólności majątkowej między małżonkami (ustawowej i umownej – art. 31 i 47 k.r.o.) czy współwłasność wspólników spółki cywilnej (art. 860 k.c.)⁵.

O ile współwłasność łączną regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika, o tyle do współwłasności w częściach ułamkowych stosuje się przepisy art. 195–221 k.c. (art. 196 § 2 k.c.). Współwłasności w częściach ułamkowych dotyczą także przepisy Kodeksu postępowania cywilnego normujące zarząd związany ze współwłasnością i użytkowaniem (art. 611–616 k.p.c.), zniesienie współwłasności (art. 617–625 k.p.c.), egzekucję z ułamkowej części nieruchomości

⁴ Odmianą współwłasności ułamkowej jest tzw. współwłasność przymusowa (dotycząca np. odrębnej własności lokali), wspólnot gruntowych, spadkowa – S. Rudnicki, G. Rudnicki, J. Rudnicka [w:] *Kodeks...*, s. 321–322; M. Sychowicz, *O tak zwanej współwłasności przymusowej*, PiP 1981/4, s. 68; A. Wąsiewicz, *Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej*, Poznań 1965, s. 228; A. Wąsiewicz, *Formy współwłasności i ich istota*, NP 1969/11–12, s. 1677; Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. IX, s. 93; E. Gniewek wyłącza z kategorii współwłasności łącznej majątek osobowych spółek handlowych – E. Gniewek, *Współwłasność...*, s. 417, 422–425; Z.K. Nowakowski, *Współwłasność...*, s. 385, 387–388; J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 125–127; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 110, 112–113; E. Gniewek, *Problem udziału we współwłasności (wspólności) łącznej* [w:] *O źródłach i elementach stosunków cywilnoprawnych. Księga pamiątkowa ku czci prof. Alfreda Kleina*, red. E. Gniewek, Kraków 2000, s. 95; P. Kostański, *Zniesienie...*, s. 20; J. Świczkowski, *Zniesienie...*, s. 13–14; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność...*, s. 1214; K. Korzan, *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 2004, s. 231.

⁵ Co do współwłasności spółki jawnej i komandytowej istnieje spór w doktrynie – J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 126; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 110–111; S. Rudnicki, G. Rudnicki, J. Rudnicka [w:] *Kodeks...*, s. 325; postanowienie SN z 27.01.1999 r., II CKN 162/98, LEX nr 548740.

ści (art. 1004–1013 k.p.c.), uproszczoną egzekucję z nieruchomości (art. 1013¹–1013⁶ k.p.c.), egzekucję ze statków morskich wpisanych do rejestru okrętów (art. 1014–1022⁴ k.p.c.), egzekucję w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej (art. 1066–1071 k.p.c.)⁶.

1.2. Przedmiot współwłasności

W doktrynie podkreśla się, że przedmiotem współwłasności są poszczególne rzeczy – ruchome i nieruchomości. Majątek może być objęty współwłasnością jedynie w ten sposób, że poszczególne rzeczy wchodzące w jego skład są przedmiotem współwłasności. Pomimo iż przedmiotem współwłasności mogą być jedynie rzeczy, a nie prawa, to przepisy Kodeksu cywilnego nakazują odpowiednie stosowanie przepisów dotyczących współwłasności do praw wchodzących w skład majątku lub jego części (widoczne jest to np. przy spadkach – art. 1035 k.c.⁷, użytkowaniu wieczystym – art. 232 k.c., majątku małżonków – art. 42 i 43 k.r.o.). Do ustanowienia współwłasności, przeniesienia praw z nią związanych oraz do egzekucji tych praw stosuje się odpowiednio przepisy o ruchomościach i nieruchomościach⁸.

⁶ Z.K. Nowakowski, *Współwłasność...*, s. 383.

⁷ Zdaniem T. Radkiewicza w przypadku spadków nie można mówić o współwłasności, gdyż ta instytucja odnosi się wyłącznie do rzeczy, zaś przedmiotem spadku jest masa majątkowa skupiająca wiele praw różnego rodzaju (obok prawa własności także np. prawa rzeczowe ograniczone, posiadanie samoistne, wierzytelności), dlatego jej podział regulowany jest odrębnymi przepisami prawa materialnego (art. 1035 i n., art. 1070 i n. k.c.) oraz procesowego (art. 680 i n. k.p.c.) – T. Radkiewicz, *Postępowanie sądowe w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości*, Kraków 2017, s. 11.

⁸ Z.K. Nowakowski, *Współwłasność...*, s. 393–395; E. Gniewek, *Współwłasność...*, s. 418–420.

1.3. Tryby i sposoby zniesienia współwłasności

I. Zniesienie współwłasności oznacza likwidację stosunku prawnego łączącego współwłaścicieli oraz sporów między współwłaścicielami wynikających z tego stosunku⁹ lub ściśle z nim związanych¹⁰. Dotyczy to sporów o prawo żądania zniesienia współwłasności, o samo prawo własności oraz wszystkich wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Wszystkie wskazane spory i wzajemne roszczenia współwłaścicieli powinny zostać rozstrzygnięte w postępowaniu o zniesienie współwłasności¹¹.

Kodeks cywilny daje możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości w każdym czasie każdemu ze współwłaścicieli, niezależnie od woli pozostałych współwłaścicieli (art. 210 k.c.). Żaden ze współwłaścicieli nie może zrzec się tego prawa i nie może być skutecznie go pozbawionym¹². Żądanie zniesienia współwłasności jest bowiem jednym z fundamentalnych uprawnień współwłaścicieli¹³. Uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż pięć lat, jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalszych pięć lat. Przedłużenie można ponowić (art. 210 § 1 k.c.).

⁹ W przypadku likwidacji wspólności spadku ustawa używa terminu „dział spadku”, a w przypadku likwidacji majątku wspólnego małżonków – „podział” – tak J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 143; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 125; S. Rudnicki, G. Rudnicki, J. Rudnicka [w:] *Kodeks...*, s. 400.

¹⁰ T. Radkiewicz, *Postępowanie...*, s. 9.

¹¹ T. Radkiewicz, *Postępowanie...*, s. 9.

¹² A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność...*, s. 115; S. Rudnicki, G. Rudnicki, J. Rudnicka [w:] *Kodeks...*, s. 377. Z.K. Nowakowski podkreśla, że od zasady, iż każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, istnieją wyjątki tworzące ograniczenie uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności. Ograniczenia te mogą wynikać z umowy (np. współwłaściciele mogą się umówić, że w okresie nie dłuższym niż pięć lat nie będą żądać zniesienia współwłasności – art. 210 k.c.) lub z przepisu ustawy (np. tworzącego współwłasność przymusową lub z art. 5 k.c. – sprzeczność żądania ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego) – Z.K. Nowakowski, *Współwłasność...*, s. 422–424; postanowienie SN z 9.10.1981 r., III CRN 202/81, LEX nr 503252.

¹³ T. Radkiewicz, *Postępowanie...*, s. 9.

7.4. Podział sumy uzyskanej z egzekucji

I. Jak wspomniano w poprzednich rozdziałach, art. 625 k.p.c. dopuszcza dwa sposoby rozstrzygnięcia przez sąd o zniesieniu współwłasności przez sprzedaż rzeczy. Pierwszy polega na wydaniu jednego postanowienia zarządzającego sprzedaż rzeczy z jednoczesnym rozstrzygnięciem o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli, drugi – na wydaniu postanowienia odnoszącego się wyłącznie do zarządzania sprzedażą, a po przeprowadzeniu sprzedaży – wydaniu postanowienia rozstrzygającego o wzajemnych roszczeniach i podziale sumy ze sprzedaży uzyskanej. Treść postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności ma więc wpływ na sposób dokonania podziału sumy uzyskanej z egzekucji¹⁶⁷.

Podział uzyskanej ze sprzedaży sumy jest dokonywany pomiędzy współwłaścicieli¹⁶⁸. W postępowaniu podziałowym wszyscy współwłaściciele traktowani są jako wierzyciele prowadzący egzekucję i biorą udział w podziale sumy uzyskanej z egzekucji na zasadach (według proporcji) określonych na podstawie art. 625 k.p.c.¹⁶⁹ Dla określenia kręgu uczestników postępowania podziałowego ma znaczenie zbieg egzekucji z nieruchomości z egzekucją w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej. W przypadku gdy egzekucja w celu zniesienia współwłasności i egzekucja z nieruchomości toczą się jednocześnie, w razie sprzedaży nieruchomości w toku jednej z nich – drugą zawiesza się, a po uprawomocnieniu postanowienia o przyśądzeniu własności – umarza (art. 1070 k.p.c.). W zależności od tego, która z egzekucji zostanie umorzona, wywoła to różne konsekwencje. Jeśli dojdzie do umorzenia postępowania egzekucyjnego w celu zniesienia współwłasności, współwłaściciele biorą udział w podziale sumy im przypadającej w wyniku egzekucji z nieruchomości na zasadach określonych na podstawie art. 625 k.p.c. Jeżeli natomiast dojdzie do umorzenia egzekucji z nieruchomości, w ramach podziału sumy uzy-

¹⁶⁷ J. Świczkowski, *Zniesienie...*, s. 129.

¹⁶⁸ A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach...*, s. 476.

¹⁶⁹ P. Biezuński, *Podział sumy uzyskanej z egzekucji nieruchomości w przypadku zbiegu egzekucji z nieruchomości z egzekucją w celu zniesienia współwłasności nieruchomości*, LEX 2017, rozdz. 3.3.; H. Pietrzowski [w:] *Kodeks...*, t. 5, s. 884.

skanej w ramach zniesienia współwłasności powinni być uwzględnieni również wierzyciele, którzy prowadzili pierwszą egzekucję¹⁷⁰.

II. W egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej sporządzenie planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest obligatoryjne¹⁷¹. Komornik sporządza plan podziału także wtedy, gdy sprzedaż nieruchomości okaże się skuteczna, gdy w grę wchodzić będą należności osób trzecich korzystających z lepszego pierwszeństwa, a także gdy zajdzie potrzeba zaspokojenia kosztów postępowania egzekucyjnego¹⁷². Na konieczność sporządzenia planu podziału może mieć także wpływ istnienie długu hipotecznego i innych obciążeń prawnorzeczowych nieruchomości¹⁷³. Plan podziału w tych postępowaniach spełnia, poza podstawową funkcją podziału kwoty, również funkcję decyzyjną¹⁷⁴.

Przepisy art. 1023–1028 i 1035–1040¹ k.p.c. dotyczące podziału sumy uzyskanej w egzekucji z nieruchomości stosuje się do egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej (art. 1066 k.p.c.)¹⁷⁵.

III. Po dokonaniu sprzedaży komornik dokonuje podziału uzyskanej sumy według zasad obowiązujących w postępowaniu egzekucyjnym określonych w art. 1025 i 1026 k.p.c.¹⁷⁶. Pomimo iż sumę uzyskaną ze sprzedaży dzieli się według przepisów o egzekucji z nieruchomości, to

¹⁷⁰ K. Flaga-Gieruszyńska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Zieliński, Warszawa 2017, Legalis, art. 1070 k.p.c.; P. Biezuński, *Podział...*, rozdz.3.3.

¹⁷¹ A. Barańska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 2, Art. 730–1217, red. J. Jankowski, Warszawa 2015, s. 1212; Z. Merchel [w:] *Egzekucja...*, s. 966; A. Marciniak [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 3, *Komentarz. Art. 730–1088*, red. A. Marciniak K. Piasecki, Warszawa 2015, s. 865–866; J. Świeczkowski, *Zniesienie...*, s. 131.

¹⁷² A. Barańska [w:] *Kodeks...*, s. 1212; Z. Merchel [w:] *Egzekucja...*, s. 966; A. Marciniak [w:] *Kodeks...*, t. 3 (2015), s. 865–866; J. Świeczkowski, *Zniesienie...*, s. 131.

¹⁷³ C. Dzierzbicki, *Wykonalność...*, s. 101 i n.

¹⁷⁴ I. Kunicki, *Podział sumy uzyskanej z egzekucji*, Sopot 1999, s. 214.

¹⁷⁵ F. Zedler, *Postępowanie...*, t. 4, s. 64; J. Świeczkowski, *Zniesienie...*, s. 130; P. Telen-ga [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany*, t. 2, Art. 730–1217, red. A. Jakubecki, LEX 2019, art. 1035 k.p.c., nb 3.

¹⁷⁶ J. Świeczkowski, *Zniesienie...*, s. 130.

należy uwzględnić dyspozycje zawarte w postanowieniu sądu zarządzającego sprzedaż, jeżeli określa ono, jakie części tej sumy mają przyspaść poszczególnym współwłaścicielom (art. 625 k.p.c.). Jeżeli postanowienie to nie określało tych części, sąd po dokonaniu sprzedaży wydaje w tym przedmiocie odrębne postanowienie¹⁷⁷.

Podział sumy z egzekucji, dokonywany po sprzedaży w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej, musi uwzględniać wierzycieli, a współwłaściciele tylko wtedy, gdy sąd w tytule wykonawczym ustalił sposób podziału¹⁷⁸.

Należności współwłaścicieli należy traktować jako należności wierzycieli, którzy prowadzili egzekucję w rozumieniu art. 1025 § 1 pkt 9 k.p.c., z tym że wierzycielom prowadzącym egzekucję z nieruchomości albo z jej udziału przysługuje pierwszeństwo zaspokojenia przed współwłaścicielami¹⁷⁹. Przyjmuje się zatem, że komornik obowiązany jest przeprowadzić podział sumy uzyskanej z egzekucji w takim zakresie, w jakim należy zaspokoić osoby trzecie, korzystające z lepszego pierwszeństwa od współwłaścicieli, a także wówczas, gdy zajdzie konieczność zaspokojenia kosztów egzekucyjnych wyłożonych przez współwłaściciela inicjującego postępowanie¹⁸⁰. Kwotę pozostałą do podziału między współwłaściciele po zaspokojeniu wierzycieli korzystających z pierwszeństwa komornik podzieli stosownie do postanowienia zarządzającego sprzedaż albo złoży na rachunek depozytowy Ministra Finansów do dyspozycji sądu orzekającego o zniesieniu współwłasności¹⁸¹. Jednakże rozstrzygnięcie o wa-

¹⁷⁷ W. Miszewski, *Proces cywilny w zarysie*, cz. 2, Łódź 1948, s. 295.

¹⁷⁸ K. Korzan, *Sądowe...*, s. 331; Z. Świeboda, *Postępowanie...*, s. 342; E. Wengerek, *Postępowanie...* (1972), s. 685; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism*, Warszawa 2004, s. 145.

¹⁷⁹ E. Wengerek, *Postępowanie...* (1972), s. 687.

¹⁸⁰ E. Wengerek, *Postępowanie...* (2009), s. 709; E. Wengerek, *Postępowanie...* (1998), s. 696–967; E. Wengerek, *Postępowanie...* (1972), s. 685; S. Dalka [w:] S. Dalka, J. Rodziejewicz, *Postępowanie...*, s. 400; R. Kowalkowski, H. Langa-Bieszki, Z. Szczurek, *Egzekucja...*, s. 219–220.

¹⁸¹ J. Jagieła [w:] *Kodeks...*, t. 3 (2015), s. 1001; P. Biezuński, *Podział...*, rozdz. 3.3.; J. Świczkowski, *Zniesienie...*, s. 130; K. Korzan, *Sądowe...*, s. 331; Z. Świeboda, *Postępowanie...*, s. 342; E. Wengerek, *Postępowanie...* (1972), s. 685; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność...*, s. 145.

jemnych roszczeniach współwłaścicieli oraz o podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży w postanowieniu zarządzającym sprzedaż będzie, zdaniem J. Jagieły, należało do rzadkości i ograniczy się do określenia części kwoty uzyskanej przez egzekucję, która ma być wypłacona poszczególnym właścicielom. Nie jest natomiast możliwe określenie kwot, jakie mają przyspaść poszczególnym współwłaścicielom, ponieważ nie jest jeszcze znana kwota, która zostanie uzyskana ze sprzedaży licytacyjnej po pokryciu kosztów egzekucji¹⁸². Jeżeli sprzedaż nieruchomości nastąpi w egzekucji świadczeń niepieniężnych, suma uzyskana ze sprzedaży zawsze jest przekazywana na rachunek depozytowy Ministra Finansów¹⁸³.

IV. Przy egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej podziałowi podlega suma rzeczywiście uzyskana przez egzekucję¹⁸⁴. Sumę ulegającą podziałowi stanowi cena nabycia uiszczona przez nabywcę (suma rękojmi i reszty ceny nabycia stanowiąca spełnienie warunków licytacyjnych) oraz odsetki od tej ceny za okres od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności do sporządzenia planu podziału oraz nadwyżka dochodów po pokryciu wydatków osiągnięta w toku zarządu nad nieruchomością; do sumy uzyskanej z egzekucji nie dolicza się natomiast wierzytelności nabywcy i zaliczonej za zgodą właściciela innej wierzytelności, które zostały niesłusznie potrącone z ceny nabycia¹⁸⁵.

¹⁸² J. Jagieła [w:] *Kodeks...*, t. 3 (2015), s. 1001.

¹⁸³ T. Ereciński, H. Pietrzkowski [w:] *Kodeks...*, t. 5, s. 884.

¹⁸⁴ I. Kunicki, *Treść planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji*, Prob. Egz. Sąd. 1999/36, s. 5 i n.

¹⁸⁵ I. Kunicki, *Podział...*, s. 219–220; G. Julke [w:] *Egzekucja sądowa w Polsce*, pod kierunkiem Z. Szczurka, Sopot 2007, s. 795; A. Marciniak [w:] *Kodeks...*, t. 3 (2015), s. 865; H. Pietrzkowski [w:] *Kodeks...*, t. 5, s. 768; M. Tyczka [w:] E. Wengerek, *Postępowanie...* (2009), s. 612; uchwała SN z 15.12.2006 r., III CZP 115/06, OSNC 2007/10, poz. 146; uchwała SN z 28.04.2010 r., III CZP 8/10, OSNC 2010/10, poz. 135; odmiennie: Z. Świeboda, *Sąd...*, s. 125.

W publikacji rozpatrzone wiele zagadnień związanych z charakterem prawnym egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej, z jej podstawą, przedmiotem i przebiegiem. Instytucję tę przedstawiono zarówno od strony materialnoprawnej, poruszając kwestie związane z przedmiotem i rodzajami współwłasności oraz ze sposobami i trybami jej zniesienia, jak i procesowej, omawiając postępowanie nieprocesowe w celu zniesienia współwłasności nieruchomości. Podjęto tematy stanowiące istotne problemy praktyki wymiaru sprawiedliwości, szeroko przy tym wykorzystując orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów powszechnych.

Autorka poddała analizie poglądy wyrażone w doktrynie i judykaturze odnoszące się do poszczególnych zagadnień prawnych dotyczących tej egzekucji, co pozwoliło jej wysunąć wnioski *de lege lata* i *de lege ferenda*, które mogą przyczynić się do zmian legislacyjnych.

Publikacja przeznaczona jest dla praktyków prawa – sędziów, adwokatów, radców prawnych, komorników – oraz dla przedstawicieli nauki prawa.

Joanna Bodio – doktor habilitowany nauk prawnych, adiunkt w Katedrze Postępowania Cywilnego i Międzynarodowego Prawa Handlowego w Instytucie Nauk Prawnych na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie; radca prawny; ekspert w Ośrodku Badań, Studiów i Legislacji Krajowej Rady Radców Prawnych; autorka publikacji z zakresu postępowania cywilnego oraz ustroju organów ochrony prawnej.



9788382234060 W01P01

ISSN 1897-4392
ISBN 978-83-8223-406-0



9 788382 234060

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL