
MONOGRAFIE PRAWNICZE

WPŁYW PODZIAŁU
NIERUCHOMOŚCI
NA HIPOTEKĘ NA UDZIALE
WE WSPÓŁWŁASNOŚCI

PAWEŁ HADYNA



Wydawnictwo C.H. Beck

MONOGRAFIE PRAWNICZE

PAWEŁ HADYNA • WPŁYW PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
NA HIPOTEKĘ NA UDZIALE WE WSPÓŁWŁASNOŚCI

Polecamy nasze najnowsze publikacje z tej serii:

Maria Królikowska-Olczak, Beata Pachuca-Smulska (red.)

**OCHRONA PRAWNA KONSUMENTA NA RYNKU
MEDIÓW ELEKTRONICZNYCH**

Kinga Flaga-Gieruszyńska, Jacek Gołaczyński, Dariusz Szostek

**INFORMATYZACJA POSTĘPOWANIA CYWILNEGO.
TEORIA I PRAKTYKA**

Beata Stępień-Załucka

**SPRAWOWANIE WYMIARU SPRAWIEDLIWOŚCI
PRZEZ SĄD NAJWYŻSZY W POLSCE**

Sabina Kubsik

**PRZEDKONTRAKTOWA ODPOWIEDZIALNOŚĆ
ODSZKODOWAWCZA Z TYTUŁU NIEUCZCIWYCH
NEGOCJACJI**

Marcin Zięba

PODMIOTOWOŚĆ PRAWNA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

Aneta Giedrewicz-Niewińska

UCZESTNICTWO PRACOWNIKÓW W SPÓŁCE EUROPEJSKIEJ

Marcin Marszałek

**SWOBODA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ WYTWÓRCY
– SPRZEDAWCY ENERGII ELEKTRYCZNEJ**



Legalis
System Informacji Prawnej

www.ksiegarnia.beck.pl

[Kup książkę](#)

WPŁYW PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI NA HIPOTEKĘ NA UDZIALE WE WSPÓŁWŁASNOŚCI

PAWEŁ HADYNA



WYDAWNICTWO C.H.BECK
WARSZAWA 2016

[Kup książkę](#)

Wydawca: Natalia Adamczyk

Publikacja dofinansowana
ze środków Towarzystwa Doktorantów UJ



© **Wydawnictwo C.H.Beck 2016**

Wydawnictwo C.H.Beck Sp. z o.o.
ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa

Skład i łamanie: KJS, Katarzyna Słomka

Druk i oprawa: Elpil, Siedlce

ISBN 978-83-255-8513-6



ISBN e-book 978-83-255-8514-3

[Kup książkę](#)

Spis treści

Wstęp	VII
Wykaz skrótów	IX
Wykaz literatury	XIII
Wykaz orzeczeń	XVII
Rozdział I. Charakter prawny współwłasności	1
§ 1. Pojęcie współwłasności i jej rodzaje	1
§ 2. Koncepcje współwłasności	4
Rozdział II. Udział we współwłasności jako przedmiot hipoteki	11
§ 1. Część ułamkowa nieruchomości stanowiąca udział współwłaściciela	11
§ 2. Problematyka prawnej samodzielności udziałów nabytych przez tę samą osobę	17
Rozdział III. Podział nieruchomości	23
§ 1. Pojęcie nieruchomości	23
§ 2. Podział nieruchomości	29
Rozdział IV. Ewolucja regulacji wpływu podziału nieruchomości na hipotekę na udziale	43
§ 1. Rozbieżności w doktrynie i orzecznictwie przed wprowadzeniem art. 76 ust. 1 zd. 2 KWU	45
§ 2. Nowelizacja wprowadzająca art. 76 ust. 1 zd. 2 KWU	55
§ 3. Wyrok TK z 10.7.2012 r., P 15/12	56
Rozdział V. Wpływ zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej podział na hipotekę na udziale	69
§ 1. Obciążenie hipoteką nieruchomości otrzymanej przez współwłaściciela, którego udział obciążony był hipoteką	69
§ 2. Zasady ustalania spłat lub dopłat	80
§ 3. Konsekwencje nieprawidłowego ustalenia wysokości spłat lub dopłat	85
§ 4. Ustawowe prawo zastawu na wierzytelności o spłatę lub dopłatę	88
§ 5. Rola wierzyciela hipotecznego przy zniesieniu współwłasności nieruchomości	89
§ 6. Zagadnienia intertemporalne	91

Rozdział VI. Wpływ podziału nieruchomości wskutek innych zdarzeń prawnych niż zniesienie współwłasności na hipotekę na udziale	97
§ 1. Uwagi wstępne	97
§ 2. Rozważania na tle poszczególnych rodzajów podziału nieruchomości	100
§ 3. Podział nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokalu lub wydzielenie nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym	108
§ 4. Nieruchomości utworzone przez podział, które wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki, a hipoteka na udziale we współwłasności	114
Rozdział VII. Ocena obowiązującej regulacji i postulaty <i>de lege ferenda</i>	131
§ 1. Skutki wprowadzenia art. 76 ust. 1 ¹ –1 ⁴ KWU dla ochrony interesów wierzyciela hipotecznego	131
§ 2. Postulaty <i>de lege ferenda</i>	134
Indeks rzeczowy	139

Wstęp

Hipoteka na udziale we współwłasności stanowi jeden ze sposobów zabezpieczenia wierzytelności. Hipoteka z założenia jest instrumentem, który pozwala wierzycielowi dochodzić zaspokojenia bez względu na dalsze losy przedmiotu hipoteki, zwłaszcza zmiany podmiotowe. W pracy zostanie wykazane, że w świetle obowiązujących przepisów dotyczących hipoteki na udziale we współwłasności zasada ta doznaje znaczących ograniczeń. Istotą sporu dotyczącego losów hipoteki na udziale we współwłasności po podziale nieruchomości jest przeciwstawienie sobie interesów różnych podmiotów. Chodzi tu o wierzyciela hipotecznego, współwłaściciela, na którego udziale została ustanowiona hipoteka, współwłaścicieli, których udziały były wolne od obciążeń, a także inne osoby, które mogą znaleźć się w sferze oddziaływania hipoteki pierwotnie ustanowionej na udziale, np. nabywcę części nieruchomości. Niniejsza monografia powstała w oparciu o pracę magisterską obronioną przeze mnie na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego.

Problematyka wpływu podziału nieruchomości na hipotekę na udziale we współwłasności od dłuższego czasu wywoływała spory w doktrynie i judykaturze. Jedną z wyrażonych w tym zakresie koncepcji znalazła ostatecznie odzwierciedlenie w przepisach. Zdecydowano się na wprowadzenie regulacji, która przesądzała los hipoteki na udziale w razie podziału nieruchomości w kompleksowy sposób i jednocześnie zawierała się zaledwie w jednym zdaniu. Przepis stanowił, że hipoteka na udziale obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział. Ta lakoniczna regulacja obejmowała hipotezę wszystkie rodzaje podziału nieruchomości, w tym podział dokonywany przy zniesieniu współwłasności.

Wyrokiem TK przepis ten został jednak uznany za niezgodny z Konstytucją i w jego miejsce wprowadzono bardziej szczegółową regulację dotyczącą losów hipoteki na udziale w razie podziału nieruchomości, ale jedynie przeprowadzanego w związku ze zniesieniem współwłasności. Zmiana ta przyczyniła się do powstania wielu zagadnień wymagających rozwiązania. Powstał problem skutków czasowych obowiązywania wspomnianego wyroku TK. Nowa regulacja wywołała również wątpliwości interpretacyjne. Nerozwieszony pozostał problem wpływu podziału nieruchomości na hipotekę na udziale we współwłasności wskutek innych zdarzeń prawnych niż zniesienie współwłasności, gdyż sytuacje te nie zostały objęte nowymi przepisami. Zagadnienie to skomplikowało się jeszcze bardziej ze względu na interpretację przedstawioną w wyroku TK.

Niniejsza praca ma na celu przedstawienie, w jaki sposób rozwiązywane było i może być obecnie zagadnienie wpływu podziału nieruchomości na hipotekę na udziale pod rządami różnych przepisów, oraz będzie stanowiła próbę polemiki z argumentami po-

woływany mi na rzecz poszczególnych koncepcji. W tym celu wymagane będzie poczynienie pewnych założeń, bez których nie byłoby możliwe rozważanie głównej problematyki niniejszej pracy. Z tego względu pierwsze trzy rozdziały będą dotyczyły określenia charakteru prawnego współwłasności, ustalenia kwestii związanych z udziałem we współwłasności jako przedmiotem hipoteki, a także rozstrzygnięcia wątpliwości pojawiających się na tle zagadnienia podziału nieruchomości. Następnie, w rozdziale czwartym, analiza skupi się na przedstawieniu ewolucji losów hipoteki na udziale we współwłasności w razie podziału nieruchomości. Dalsze rozważania poświęcone zostaną przepisom *de lege lata*. Szczególne znaczenie w niniejszej pracy będzie miało zaprezentowanie skutków podziału nieruchomości dla hipoteki na udziale wskutek innych zdarzeń prawnych niż zniesienie współwłasności. Problematyka ta nie była jak dotąd przedmiotem pogłębionej analizy w piśmiennictwie. Sporadycznie przedstawiane w tym względzie stanowiska, przy okazji analizy przepisów dotyczących podziału nieruchomości w ramach zniesienia współwłasności, nie wydają się wystarczające. Stanowi to istotny brak przy całościowej ocenie obowiązujących przepisów i przeprowadzanych zmian regulacji losów hipoteki na udziale w razie podziału nieruchomości.

Kraków, czerwiec 2016 r.

Paweł Hadyna

Wykaz skrótów

1. Akty prawne

EwidGruntR	rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.3.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 542 ze zm.)
GospNierU	ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.)
KC	ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 380)
Konstytucja	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.4.1997 r. (Dz.U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
KPC	ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 101 ze zm.)
KRO	ustawa z 25.2.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 2082)
KWU	ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.)
PrBank	ustawa z 29.8.1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 128 ze zm.)
PrGeod	ustawa z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 520 ze zm.)
PrNot	ustawa z 14.2.1991 r. – Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 164 ze zm.)
PrRzecz	dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319 ze zm.) – uchylony
WŁokU	ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892)

2. Czasopisma i publikatory

Biul. SN	Biuletyn Sądu Najwyższego
KPP	Kwartalnik Prawa Prywatnego
Legalis	System Informacji Prawnej Wydawnictwa C.H. Beck

Wykaz skrótów

LEX	System Informacji Prawnej Wydawnictwa Wolters Kluwer
MoP	Monitor Prawniczy
NPN	Nowy Przegląd Notarialny
OSNCP	Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej oraz Izby Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1963 r. do 1994 r.)
OSNC	Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna (od 1995 r.)
OSNC-ZD	Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Zeszyt Dodatkowy
OSP	Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPika	Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Zbiór Urzędowy
OTK-A	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Zbiór Urzędowy. Seria A
Pal.	Palestra
PiP	Państwo i Prawo
PN	Przegląd Notarialny
PS	Przegląd Sądowy
Rej.	Rejent
RPEiS	Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
RPr	Radca Prawny
TPP	Transformacje Prawa Prywatnego

3. Organy i instytucje

NSA	Naczelny Sąd Administracyjny
SA	Sąd Apelacyjny
SN	Sąd Najwyższy
TK	Trybunał Konstytucyjny
WSA	Wojewódzki Sąd Administracyjny

4. Inne skróty

art.	artykuł
Dz.U.	Dziennik Ustaw
ha	hektar
m.in.	między innymi
nb.	numer boczny

Nr	numer
pkt	punkt
por.	porównaj
post.	postanowienie
poz.	pozycja
r.	rok
s.	strona
t.	tom
tj.	to jest
t.j.	tekst jednolity
tn.	to znaczy
tw.	tak zwany
uchw.	uchwała
ust.	ustęp
wyr.	wyrok
z.	zeszyt
zd.	zdanie
ze zm.	ze zmianami
zob.	zobacz

Wykaz literatury

- Balan-Gonciarz E., Ciepła H., Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, Warszawa 2011
- Barłowski B., Wyważanie otwartych drzwi?, *Rej.* 1994, Nr 4
- Bieranowski A., Glosa do uchw. SN z 20.3.2003 r., III CZP 1/03, *Rej.* 2004, Nr 11
- Breyer S., Glosa do uchw. SN z 1.12.1969 r., OSPiKA 1970, Nr 7–8, poz. 151
- Ciepła H., Opinia o projektach ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Przed pierwszym czytaniem. Biuro Analiz Sejmowych 2009, Nr 3
- Ciepła H., Pawelczyk Z., Hipoteka na ułamkowej części nieruchomości a zniesienie współwłasności po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10.7.2012 r., P 15/12 (art. 76 ust. 1 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), *NPN* 2014, Nr 2
- Ciepła H., Pawelczyk Z., Hipoteka po nowelizacji w systemie wieczystoksięgowym. Pytania i odpowiedzi, Warszawa 2014
- Czech T., Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, Warszawa 2014
- Czechowski P. (red.), Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2015
- Drozd E., Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa–Kraków 1974
- Drozd E., Ustanowienie odrębnej własności lokali, *Rej.* 1994, Nr 12
- Drozd E., Truskiewicz Z., Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości. Komentarz, Kraków 1995
- Durzyńska M., Podział nieruchomości, Warszawa 2011
- Filcek G., Zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej podział a hipoteka ustanowiona na ułamkowej części nieruchomości stanowiącej udział współwłaściciela, *PS* 1999, Nr 4
- Gdesz M., Podział nieruchomości niezależny od ustaleń planu miejscowego, *Rej.* 2006, Nr 4
- Gniewek E. (red.), System Prawa Prywatnego, t. 3, Prawo rzeczowe, Warszawa 2013
- Gniewek E. (red.), System Prawa Prywatnego, t. 4, Prawo rzeczowe, Warszawa 2012
- Gniewek E., Machnikowski P. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2014
- Gudowski J. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2013
- Heropolitańska I., Hrycków-Mycka K., Kuglarz P., Drewicz-Tułodziecka A., Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz, Warszawa 2014

- Ignatowicz J.* (red.), System prawa cywilnego, t. II, Własność i inne prawa rzeczowe, Wrocław 1977
- Janiszewska B.*, „Warunkowy” podział geodezyjny a dopuszczalność zbycia działki gruntu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej, RPr 2009, Nr 6
- Jelonek-Jarco B., Zawadzka J.*, Praktyczne problemy nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece (część I), Rej. 2010, Nr 9
- Jelonek-Jarco B., Zawadzka J.*, Praktyczne problemy nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece (część II), Rej. 2010, Nr 10
- Kalus S.* (red.), Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2012
- Kasparyszyn J.*, Przedmiot ksiąg wieczystych, Rej. 1999, Nr 1
- Kidyba A.* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, Własność i inne prawa rzeczowe, LEX/el.
- Klein A.*, Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego, Wrocław 1976
- Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, praca zbiorowa, Warszawa 1972
- Konstański P.*, Zniesienie współwłasności nieruchomości w drodze umowy, Kraków 2004
- Kopyra J.*, Podział nieruchomości gruntowej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, Warszawa 2008
- Lipski J.*, Opinia prawna o projekcie ustawy o zmianie ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Przed pierwszym czytaniem. Biuro Analiz Sejmowych 2009, Nr 3
- Maj K.*, Podział hipoteki, Rej. 2011, Nr 9
- Mysiak P.*, O pojęciu nieruchomości gruntowej, Rej. 2004, Nr 8
- Ohanowicz A.*, Współwłasność w prawie prywatnym austriackim, Lwów 1916
- Pietrzykowski K.* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. 2, Warszawa 2015
- Pietrzykowski K.* (red.), Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz, Warszawa 2015
- Pisuliński J.*, Hipoteka kaucyjna, Kraków 2002
- Pisuliński J.*, Hipoteka na udziale we współwłasności nieruchomości, KPP 2002, Nr 1
- Pisuliński J.*, Przedmiot i treść hipoteki. Zagadnienia wybrane, Rej. 1992, Nr 9
- Pisuliński J.* (red.), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe, Warszawa 2014
- Rudnicki S.*, Glosa do post. SN z 4.11.1997 r., PS 1998, Nr 7–8
- Rudnicki S.*, Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności, Warszawa 2008
- Rudnicki S.*, O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym, PS 1999, Nr 9
- Rudnicki S.*, Pojęcie nieruchomości gruntowej, Rej. 1994, Nr 1
- Rudnicki S.*, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, Warszawa 2010
- Ruszkowski J.*, Glosa do uchw. z 20.3.2003 r., III CZP 1/03, PiP 2007, Nr 11
- Sołtyński S.*, Czynności rozporządzające. Przyczynek do analizy podstawowych pojęć cywilistycznych, w: Rozprawy z prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Witolda Czachórskiego, Warszawa 1985
- Stefaniuk K.*, Glosa do post. SN z 23.1.2004 r., III CK 245/02, OSP 2005, Nr 1, poz. 3

- Swaczyna B., Hipoteka umowna, Warszawa 2007
- Swaczyna B., Prawne konsekwencje wielopodmiotowości stron umowy sprzedaży. Zagadnienia wybrane, TPP 2001, Nr 2
- Swaczyna B., Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi, Rej. 2002, Nr 9
- Swaczyna B., Umowne zniesienie współwłasności nieruchomości, Warszawa 2004
- Sysiak J., Nieruchomości – zagadnienia wybrane, Rej. 1996, Nr 9
- Wasilkowski J., Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1963
- Wąsiewicz A., Charakter prawny współwłasności ułamkowej według kodeksu cywilnego, RPEiS 1964, z. 4
- Wąsiewicz A., Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej, Poznań 1965
- Woźniak Z., Glosa do uchw. SN z 20.3.2003 r., III CZP 1/03, Pal. 2004, Nr 9–10
- Wszółek J., Żądanie podziału hipoteki łącznej, PS 2012, Nr 7–8
- Zieliński A (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Warszawa 2016

Wykaz orzeczeń

Wyr. SN z 26.8.2004 r., I CK 125/04, Legalis
Wyr. SN z 13.7.2005 r., I CK 28/05, Legalis
Wyr. SN z 30.3.2011 r., III CSK 171/10, MoP 2015, Nr 6, poz. 309
Post. SN z 6.5.1980 r., III CRN 45/80, OSNCP 1980, Nr 12, poz. 240
Post. SN z 4.11.1997 r., I CKN 291/97, Wokanda 1998, Nr 3, poz. 6
Post. SN z 19.2.2003 r., V CK 278/02, Legalis
Post. SN z 18.3.2003 r., IV CKN 1928/00, OSNC 2004, Nr 6, poz. 90
Post. SN z 4.6.2003 r., I CKN 447/01, Legalis
Post. SN z 8.7.2003 r., IV CK 422/02, Legalis
Post. SN z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, Nr 12, poz. 201
Post. SN z 11.8.2004 r., II CK 11/04, Legalis
Post. SN z 16.3.2005 r., II CK 700/04, Biul. SN 2005, Nr 7, poz. 13
Post. SN z 8.2.2006 r., II CSK 146/05, Legalis
Post. SN z 24.5.2007 r., V CSK 67/07, Legalis
Post. SN z 21.1.2009 r., III CSK 229/08, Legalis
Post. SN z 11.2.2009 r., V CSK 333/08, OSNC-ZD 2010, Nr 2, poz. 33
Post. SN z 26.11.2009 r., III CZP 103/09, OSNC-ZD 2010, Nr 3, poz. 82
Post. SN z 4.3.2011 r., I CSK 352/10, Legalis
Post. SN z 16.11.2011 r., V CSK 478/10, Legalis
Post. SN z 15.6.2012 r., II CSK 582/11, OSNC 2013, Nr 3, poz. 36
Post. SN z 10.1.2013 r., IV CSK 677/12, Legalis
Post. SN z 10.4.2013 r., IV CSK 551/12, OSNC-ZD 2014, Nr 1, poz. 15
Post. SN z 11.4.2013 r., II CSK 471/12, OSNC 2013, Nr 12, poz. 145
Post. SN z 18.4.2013 r., II CSK 503/12, Legalis
Post. SN z 14.11.2013 r., II CZ 71/13, Legalis
Post. SN z 6.9.2013 r., V CSK 433/12, Legalis
Post. SN z 25.6.2014 r., IV CSK 654/13, Legalis
Uchw. SN z 1.12.1969 r., III CZP 51/69, OSNCP 1970, Nr 4, poz. 59
Uchw. SN z 26.1.1978 r., III CZP 96/77, OSNCP 1978, Nr 11, poz. 195
Uchw. SN z 15.3.1989 r., III CZP 14/89, OSNCP 1990, Nr 2, poz. 27
Uchw. SN z 27.12.1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995, Nr 4, poz. 59
Uchw. SN z 9.5.1995 r., III CZP 53/95, Legalis
Uchw. SN z 20.3.2003 r., III CZP 1/03, OSNC 2004, Nr 1, poz. 3
Uchw. SN z 23.6.2005 r., III CZP 35/05, OSNC 2005, Nr 5, poz. 81
Uchw. SN z 4.6.2009 r., III CZP 34/09, OSNC 2010, Nr 2, poz. 20

Wyr. SA w Warszawie z 19.11.1997 r., I ACa 737/97, Legalis
Wyr. TK z 11.4.2000 r., K 15/98, OTK 2000, Nr 3, poz. 86
Wyr. TK z 31.1.2001 r., P 4/99, OTK 2001, Nr 1, poz. 5
Wyr. TK z 23.9.2003 r., K 20/02, OTK-A 2003, Nr 7, poz. 76
Wyr. TK z 10.7.2012 r., P 15/12, OTK-A 2012, Nr 7, poz. 77
Wyr. NSA w Gdańsku z 6.3.2003 r., II SA/Gd 674/00, LEX Nr 203449
Wyr. NSA w Warszawie z 19.10.2005 r., I OSK 61/05, Legalis
Wyr. NSA z 15.5.2008 r., I OSK 758/07, Legalis
Wyr. WSA w Krakowie z 2.3.2005 r., II SA/Kr 2588/00, OSP 2007, Nr 7–8, poz. 79
Wyr. WSA w Lublinie z 26.9.2006 r., II SA/Lu 438/06, Legalis

Rozdział I. Charakter prawny współwłasności

§ 1. Pojęcie współwłasności i jej rodzaje

Pojęcie współwłasności należy rozpatrywać, biorąc pod uwagę zwłaszcza przepisy znajdujące się w Kodeksie cywilnym w księdze drugiej – Własność i inne prawa rzeczowe, tytule I – Własność, dziale IV – Współwłasność. Szczegółowe omówienie relacji między własnością a współwłasnością znajdzie się w § 2 tego rozdziału, jednak już w tym miejscu można zauważyć, że systematyka Kodeksu cywilnego uzasadnia wniosek, że współwłasność jest także własnością, a przynajmniej jej pewną odmianą¹. Wobec tego do współwłasności znajdują zastosowanie przepisy o własności. Podstawowym kryterium wyróżnienia tych dwóch konstrukcji prawnych jest kryterium podmiotowe. Jeśli własność przysługuje więcej niż jednej osobie, znajdują wtedy zastosowanie przepisy o współwłasności. Wynika to z art. 195 KC, który stanowi, że własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom.

W ramach współwłasności wyróżnia się jej dwa rodzaje. Zgodnie z art. 196 § 1 KC są to współwłasność w częściach ułamkowych i współwłasność łączna. Współwłasność łączna jest regulowana przez przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika (art. 196 § 2 KC). Oznacza to, że ten rodzaj współwłasności nie występuje samodzielnie. Brak ogólnych przepisów, które regulowałyby współwłasność łączną. Za każdym razem należy sięgnąć do przepisów określających dany stosunek prawny leżący u podstaw tego rodzaju współwłasności. Taki stosunek prawny ma charakter osobisty i uznawany jest za uprzedni wobec współwłasności łącznej, która jest jego konsekwencją. Jako przykłady wspólności, w ramach których występuje współwłasność łączna, można wymienić ustawową i umowną wspólność między małżonkami (art. 31–46 KRO oraz art. 47–50 KRO), a także majątek wspólny wspólników spółki cywilnej

¹ Zob. Z. Nowakowski, w: J. Ignatowicz (red.), System prawa cywilnego, t. II, Własność i inne prawa rzeczowe, Wrocław 1977, s. 383–384.