

Jan Krajewski

Formy realizacji uprawnień współwłaściciela do posiadania rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności

Palestra 12/3(123), 32-45

1968

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Formy realizacji uprawnień współwłaściciela do posiadania rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności

1. Według art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

W praktyce częste są sytuacje, że współwłaściciel z różnych względów nie jest w posiadaniu rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności; wyłania się wówczas problem środków prawnych mogących zapewnić realizację jego uprawnień. Zdarzają się również wypadki, że współwłaściciel albo nie wykonuje swoich obowiązków względem innych współwłaścicieli, albo obowiązki te wykonuje w sposób niewłaściwy, zagrażający prawom innych współwłaścicieli; powstaje wówczas zagadnienie drogi mającej na celu ochronę praw współwłaścicieli.

Okoliczność, że w obu przedstawionych wypadkach przysługuje ochrona sądowa, nie może budzić wątpliwości. Trudność natomiast polegać może na wyborze właściwego trybu postępowania: procesu czy też drogi postępowania nieprocesowego.

Rozstrzygnięciu tego skomplikowanego zagadnienia poświęcona będzie niniejsza wypowiedź.

2. Problem, w jaki sposób współwłaściciel, który nie jest w posiadaniu rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności, może realizować swoje uprawnienia do jej współposiadania, nie był rozstrzygany jednolicie ani w orzecznictwie sądów niższego rzędu, ani w judykaturze Sądu Najwyższego.¹ Jak trafnie podkreślono w wytycznych w sprawie stosowania art. 78, 82—85 i 90 prawa rzeczowego², w kwestii tej zarysowały się dwa kierunki. Zgodnie z pierwszym z nich współwłaściciel, który nie wszedł w posiadanie rzeczy wspólnej albo je utracił, mógł domagać się dopuszczenia go do posiadania rzeczy jako całości³, natomiast stosownie do drugiego uprawnienie to mogło być realizowane przez wydzielenie temu współwłaścicielowi części rzeczy do wyłącznego użytku (podział *quoad usum*).⁴ Oba kierunki — w zdecydowanej większości⁵ — reprezentowały stano-

¹ Bliżej na ten temat por. A. Stelmachowski, M. Wawilowa: Z problematyki współwłasności, „Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości” nr 12/1957, s. 1.

² Uchwała całej Izby Cywilnej z dn. 28.IX.1963 r. III CO 33/62, OSNCP nr 2/1964, poz. 22.

³ Uchwała SN z dn. 15.XII.1938 r. I CO 22/58, OSPiKA nr 6/960, poz. 147.

⁴ Takie stanowisko zajął SN m.in. w orzeczeniu z dn. 19.X.1951 r. w sprawie C 1164/51 (OSN z 1953 r., poz. 39). Podobny pogląd wypowiedział w doktrynie S. Grzybowski: Z problematyki własności osobistej, NP nr 6/1955, s. 23.

⁵ Por. orzec. SN w Krakowie z dn. 28.IV.1958 r. III Cr 155/58 („Biul. Min. Spraw.” nr 6/1958, s. 41), w którym wyrażono pogląd, że w razie braku zgody współwłaścicieli co do zakresu posiadania współwłaścicielowi przysługują dwie drogi: żądanie zniesienia współwłasności lub ustanowienie zarządcy.

wisko, że roszczenia te powinny być realizowane w drodze powództwa.⁶ Żaden jednak z wymienionych kierunków nie dawał w pełni prawidłowego rozwiązania. Dopuszczenie do współposiadania przez wydzielone żądającemu części rzeczy wspólnej jest zaprzeczeniem współposiadania przewidzianego w art. 206 k.c., który jako zasadę *ex lege* przyjmuje wspólne korzystanie przez wszystkich współwłaścicieli, z całej rzeczy, a ponadto pozostaje ono również w sprzeczności z istotą współwłasności, w myśl której współwłaściciel nie może mieć wyłącznego prawa do żadnej fizycznej części rzeczy, ponieważ zarówno cała rzecz, jak i każda jej część należy do wszystkich współwłaścicieli.⁷

Mankament zaś pierwszego kierunku polegał na tym, że sądy ograniczały się w sentencji do powtórzenia treści art. 90 pr. rzecz., dopuszczając współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej np. w 1/3 części, bez fizycznego wydzielenia tej części. Wyroki takie w razie oporu posiadacza były praktycznie niewykonalne. Nie trzeba dodawać, że omawiane rozwiązanie — poza wskazaną już wadą — godziło w powagę wymiaru sprawiedliwości, gdyż prowadziło do wydawania niewykonalnych wyroków, co w konsekwencji wywoływało niezrozumienie takiej sytuacji przez społeczeństwo.⁸

Drugi problem, a mianowicie to, czy w razie niewłaściwego wykonywania przez jednego ze współwłaścicieli swych obowiązków lub innych współwłaścicieli ci ostatni mogą pozbawić takiego współwłaściciela uprawnień wynikających z art. 206 k.c., był wprawdzie rozstrzygnięty w sposób negatywny zarówno w orzecznictwie⁹, jak i w literaturze¹⁰, jednakże zagadnienie trybu, w jakim ma być poszukiwana ochrona prawna, nie zostało w sposób wyraźny rozstrzygnięte. Sugestie szły raczej w kierunku przepisów nieprocesowych o zarządzie rzeczą wspólną, ale stanowisko to było chwiejne, nie poparte wyczerpującą argumentacją.¹¹

Rozbieżności i wątpliwości w dziedzinie orzecznictwa zostały rozstrzygnięte przez wytyczne wymiaru sprawiedliwości w sprawie stosowania art. 78, 82–85 i 90 pr. rzeczowego.¹²

W literaturze na tle nowego kodeksu cywilnego omawiany problem przedstawił S. Rejman¹³, ale ze względu na całościowe omówienie problematyki współwłasności oraz cel opracowania nie był w stanie rozwiązać wszystkich nasuwających się zagadnień.

⁶ W doktrynie pojawiły się sugestie, żeby problem ten rozwiązywać przez przepisy o zarządzie rzeczą wspólną. Por. A. Wolter: Glosa do orzeczenia SN z dn. 15.XII.1958 r. I CO 22/58, OSPiKA nr 6/1960, poz. 147.

⁷ J. Wasilkowski: Prawo rzeczowe w zarysie, Warszawa 1957, s. 165.

⁸ Trzeba jednak podkreślić, że instytucja współwłasności nastrocza wiele trudności interpretacyjnych również w doktrynach innych krajów. Por. np. Wolf, Reiser: Sachenrecht, Tybinga 1957, s. 36 i n.; Ehrenzweig: System des allgemeinen österreichischen Privatrechts, t. I, cz. II, Wiedeń 1923, s. 95 i n.

⁹ Por. orzeczenie SW we Wrocławiu z dnia 13.VII.1960 r. III CR 274/60 („Biul. Min. Spraw.” nr 11—12/1962, s. 53), w którym wyrażono następujący pogląd: „Okoliczność, że jeden ze współwłaścicieli nie zwrócił pozostałym przypadającym nań wydatków na rzecz wspólną, nie uprawnia pozostałych współwłaścicieli do odmówienia pierwszemu korzystania z rzeczy wspólnej”.

¹⁰ F. Błahuta: Glosa do orzeczenia SW we Wrocławiu z dn. 13.VII.1960 r. III CR 274/60, „Biul. Min. Spraw.” nr 11—12/1962, s. 54.

¹¹ Por. przepisy 9 i 10.

¹² Uchwała Izby Cywilnej z dn. 28.IX.1963 r. III CO 33/62, OSNCP nr 2/1964, poz. 22.

¹³ S. Rejman: Współwłasność, Centralne Studium Nowego Prawa Cywilnego, Różdżinno i Ciepkuńcego, Katowice 1965/66 (skrypt).

4. Rozwiązanie podniesionego problemu *de lege lata* wymaga przypomnienia istoty współwłasności oraz rozważenia, czy wytyczne wymiaru sprawiedliwości z 28.IX.1963 r., wydane na gruncie uchylonego w tej części prawa rzeczowego, zachowały aktualność pod rządem obecnie obowiązującego kodeksu cywilnego.

a) Współwłasność — jak wiadomo — jest stosunkiem, w którym własność tej samej rzeczy przysługuje kilku osobom niepodzielnie (art. 195 k.c.).

Prawo nasze rozróżnia dwa rodzaje współwłasności: współwłasność w częściach ułamkowych oraz współwłasność łączną. Pierwszy rodzaj współwłasności charakteryzuje się tym, że jest ona ukształtowana jako samoistny stosunek prawa rzeczowego, a każda z osób, którym wspólnie przysługuje prawo własności, ma w nim określony udział, nazywany idealną lub ułamkową częścią rzeczy.¹⁴ Współwłaściciel nie ma wyłącznego prawa do żadnej fizycznej części rzeczy, gdyż tak cała rzecz, jak i jej każda część należy wspólnie do wszystkich współwłaścicieli, a jej podział fizyczny prowadzi do likwidacji współwłasności. Współwłaścicielom przysługuje natomiast prawo (w zasadzie) swobodnej dyspozycji ułamkowymi częściami rzeczy, korzystanie zaś z rzeczy wspólnej jako całości i rozporządzania nią wymaga w zasadzie zgody wszystkich albo przynajmniej większości współwłaścicieli.

Współwłasność łączna charakteryzuje się tym, że nie jest samoistnym stosunkiem prawnym, ale opiera się na szczególnym stosunku osobistym, którego stanowi konsekwencję w sferze prawa rzeczowego¹⁵. Ten rodzaj współwłasności charakteryzuje się ponadto brakiem oznaczenia udziałów w rzeczy wspólnej, dopóki współwłasność łączna istnieje, oraz niemożnością żądania podziału rzeczy wspólnej, dopóki nie nastąpi rozwiązanie lub zmiana stosunku podstawowego.¹⁶

Przypomnienie istoty współwłasności i cech każdego z jej rodzajów było niezbędne ze względu na to, że cechy te rzutują na sposób rozporządzenia rzeczą wspólną i na możliwość realizacji uprawnień współwłaścicieli.

b) Powoływane już kilkakrotnie wytyczne wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej dotyczące współwłasności zostały wydane na tle uchylonych art. 78, 82—85 i 90 prawa rzeczowego. W związku z tym powstaje wątpliwość, czy zachowały one aktualność pod rządem obowiązującego kodeksu cywilnego. Można bowiem bronić poglądu, że wytyczne służące wyjaśnieniu konkretnego przepisu prawnego przestają istnieć z chwilą utraty przez ten przepis mocy obowiązującej, zwłaszcza że mają one moc wiążącą dla wszystkich sądów powszechnych w Państwie.¹⁷

Abstrahując od formalnej trafności tego poglądu, trzeba jednak — uwzględniając praktyczny punkt widzenia — zająć stanowisko, że rozwiązanie przyjęte w wytycznych zachowuje swoją praktyczną przydatność, jeżeli treść nowego przepisu nie doznała merytorycznej zmiany oraz jeżeli nie uległy zasadniczej zmianie zasady i założenia nowego prawa.¹⁸ Jak trafnie podkreślano w literaturze, założenia nowego kodeksu cywilnego w dziedzinie współwłasności nie uległy zmia-

¹⁴ Bliżej na ten temat por. A. Wąsiewicz: Charakter prawny współwłasności ułamkowej według kodeksu cywilnego, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” z 1964 r. nr 4, s. 107.

¹⁵ J. Wasilkowski: op. cit., s. 166.

¹⁶ Por. — w odniesieniu do majątku wspólnego małżonków (art. 31 k.r.o.) — Kodeks Rodzinny i Opiekuńczy, Komentarz, Warszawa 1966, s. 108—109.

¹⁷ Taki pogląd reprezentuje S. Włodyka: Zagadnienia dowodowe w nowym kodeksie postępowania cywilnego, „Nowe Prawo” nr 1/1966, s. 3.

¹⁸ Taki pogląd reprezentują S. Waltoś i S. Hanausek w artykule: O znaczeniu i aktualności wytycznych Sądu Najwyższego, NP nr 5/1965, s. 455.

nie, zmiana zaś art. 189 i 206 k.c. ma wyłącznie redakcyjny charakter.¹⁹ Stwierdzenie to upoważnia do wysunięcia tezy, że wymienione wytyczne zachowały aktualność na tle nowego kodeksu cywilnego. W konsekwencji przyjęte tam konstrukcje rozstrzygają wiele wiążących się z tematem niniejszego opracowania zagadnień oraz stanowią punkt wyjścia do rozwiązania wykraczających poza ich zakres kwestii.

5. Określenie sposobów realizacji prawa współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej uzależniają wytyczne od dwóch kryteriów: od rodzaju rzeczy wspólnej oraz od tego, czy uprawnienie płynie *ex lege*, czy też jego źródło stanowi umowa współwłaścicieli.

a) Podstawę prawną realizacji uprawnienia do współposiadania rzeczy wspólnej stanowi art. 206 k.c., stosownie do którego każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej w zakresie, w jakim daje się to pogodzić ze współposiadaniem pozostałych współwłaścicieli.

Wynikające ze stosunku współwłasności prawo jest prawem podmiotowym i jako takie korzysta z ochrony sądowej, przy czym wobec tego, że współwłasność stanowi szczególną postać własności, współwłaścicielowi przysługuje analogiczna ochrona jak właścicielowi.

Naruszenie prawa współwłaściciela polegać może na niedopuszczeniu go do współposiadania rzeczy wspólnej lub na pozbawieniu go przedmiotu tego prawa. Współwłaściciel może wtedy wystąpić na drogę sądową z żądaniem ochrony swego prawa. Formą, w jakiej to prawo będzie realizowane, jest w zasadzie powództwo. Wynika to z art. 13 § 1 k.p.c., statuującego zasadę, że sąd z reguły rozpoznaje sprawy w procesie, w postępowaniu zaś nieprocesowym tylko wtedy, gdy wpływa to ze szczególnego przepisu. Brak takiego szczególnego przepisu co do realizacji omawianego uprawnienia nie pozostawia wątpliwości co do tego, że poszukiwanie ochrony prawnej w tym zakresie może nastąpić wyłącznie w formie powództwa, przy czym jest to powództwo petytoryjne, stanowiące odpowiednik powództwa windykacyjnego.²⁰ Jednakże ochrona w drodze powództwa może być traktowana jedynie jako zasada i nie wolno jej odrywać od istoty współwłasności.

Realizacja płynącego z art. 206 k.c. uprawnienia w drodze powództwa będzie tylko wtedy dopuszczalna, gdy wydany w sprawie wyrok doprowadzi do sytuacji, w której powód będzie miał prawo współposiadania całej rzeczy, a wykonanie tego uprawnienia nie wyłączy współposiadania pozostałych współwłaścicieli również do całości przedmiotu współwłasności. Sytuację tę wyjaśniają cytowane już wytyczne, w których Sąd Najwyższy w aspekcie art. 206 k.c. dzieli współposiadanie na zależne, które wymaga zgodnego współposiadania zainteresowanych osób (np. przy korzystaniu z gospodarstwa rolnego), i na niezależne²¹, które takiego współposiadania nie wymaga (np. w wypadku korzystania ze wspólnej studni). Tylko przy współposiadaniu niezależnym każdy ze współwłaścicieli może współposiadać całość rzeczy, a zatem jedynie w stosunku do takich rzeczy możliwa jest realizacja płynących z art. 206 k.c. uprawnień w drodze powództwa. Nie będzie zaś ona dopuszczalna w stosunku do pozostałych rzeczy. W tym ostatnim wypadku rozstrzygający sprawę sąd musiałby mieć na uwadze jedną z następu-

¹⁹ S. Rejman: op. cit., s. 17.

²⁰ Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dn. 15.XII.1958 r. 1 CO 22/58, OSIPKA nr 6/1960, poz. 147.

²¹ Podział ten przyjął wcześniej w doktrynie J. Ignatowicz w pracy: Ochrona posiadania, Warszawa 1963, s. 99.

jących możliwości. Wyrok, aby mógł być realny, musiałby przyznawać powodowi samodzielne posiadanie do określonej części rzeczy wspólnej — taka ewentualność *ex lege* jest niedopuszczalna, gdyż stanowiłaby zaprzeczenie istoty współwłasności i istoty współposiadania. Przy drugiej ewentualności sentencja wyroku ograniczałaby się do powtórzenia słów ustawy, że dopuszcza się do współposiadania rzeczy w określonej idealnie części, ale wyrok taki nie byłby wykonalny w razie zastosowania przez posiadaczy biernego oporu. Teoretycznie, wykonanie takiego wyroku mogłoby nastąpić w trybie egzekucji przewidzianym w art. 1046 czy art. 1051 k.p.c., ale — jak trafnie podniesiono w literaturze²² — „sposób taki praktycznie jest niemożliwy, zwłaszcza w gospodarstwie rolnym, gdzie współgospodarowanie na całości wymaga współdziałania wszystkich dosłownie na co dzień.”

Sąd nie mógłby w wyroku skonkretyzować, na czym mają polegać obowiązki pozwanego, których wykonanie zapewni powodowi współposiadanie. Brak sprecyzowania takich obowiązków czyni wyrok nierealnym i dlatego trudno odmówić racji tym głosom w doktrynie i w orzecznictwie sądów niższych, które wyrokowi dopuszczającemu do współposiadania „w ogóle” odmawiają przymiotu tytułu egzekucyjnego.²³

Inna natomiast sytuacja zachodzi przy współposiadaniu niezależnym (np. w stosunku do studni, pastwiska, drogi). Tutaj każdy korzysta z całej rzeczy, ale zarazem niezależnie od takiego korzystania przez pozostałych współwłaścicieli. W wypadku takim sąd nie może ograniczyć się do ogólnikowego sformułowania o dopuszczeniu do współposiadania, ale musi również określić, do jakich świadczeń zobowiązuje pozwanego, przy czym może tu chodzić zarówno o obowiązek nieczynienia (np. niestawiania przeszkód przy wpędzaniu bydła na wspólne pastwisko), jak i o świadczenie pozytywne (np. rozebranie płotu, który zagraża drogę do wspólnej studni).²⁴

Zastanawiając się nad legitymacją w takim procesie, Sąd Najwyższy w przytoczonych wytycznych zajął stanowisko, że legitymacja czynna przysługuje temu współwłaścicielowi, który domaga się dopuszczenia do współposiadania, bierną zaś ma ten, ze współwłaścicieli, który uniemożliwia lub utrudnia powodowi korzystanie z rzeczy wspólnej. Stanowiska tego niepodobna przyjąć bez bliższego wyjaśnienia, a zwłaszcza bez zdania sobie sprawy z tego, że wyrok w jakimś stopniu musi dotknąć również tych współwłaścicieli, którzy nie tylko nie kwestionują praw powoda, ale nie czynią mu żadnych przeszkód w korzystaniu z rzeczy wspólnej. Wyłania się wówczas zagadnienie, czy powinni oni brać udział w sprawie. Kwestia ta ma nie tylko teoretyczne znaczenie: wciąganie do procesu ludzi bez uzasadnionej potrzeby prowadzi do zbędnych kosztów i straty czasu, z drugiej zaś strony nie można wyłączyć sytuacji, że dopiero przy wykonywaniu wyroku pozostali współwłaściciele przeciwstawiają się korzystaniu powoda z rzeczy wspólnej (w takiej sytuacji musiałyby on wytaczać nowe powództwo).

Nie wydaje się jednak, aby w przedstawionej sytuacji miało zachodzić współuczestnictwo konieczne pomiędzy osobą naruszającą prawo powoda a pozostałymi współwłaścicielami. Aczkolwiek bowiem stosunek współwłasności bardzo często prowadzi do współuczestnictwa koniecznego, to jednak przedstawiona wyżej sy-

²² A. Wolter: Glosa do orzeczenia SN z dn. 15.XII.1958 r., OSPiKA nr 6/1960, poz. 147.

²³ Stelmachowski i Wawilowa: op. cit., s. 6; A. Wolter: op. cit.

²⁴ Przykłady zaczerpnięto z cytowanych wyżej wytycznych.

tuacja nie uzasadnia takiego współuczestnictwa. Współuczestnictwo konieczne wynika bowiem z wyraźnego przepisu lub istoty stosunku prawnego. Szczególnego przepisu w tym zakresie nie ma. Nie widać także dostatecznych racji do przyjęcia koniecznego współuczestnictwa ze względu na istotę stosunku prawnego. Powód może zrealizować swoje prawa bez potrzeby pozywania reszty współwłaścicieli; nie jest to w każdym razie warunkiem realizacji tych praw. Roszczenie należy kierować przeciwko osobie, która jest zobowiązana do wykonania odpowiedniego świadczenia.

Za słusznością wysuniętej sugestii przemawiają także względy praktyczne. W naszych warunkach przyjęcie koncepcji o współuczestnictwie koniecznym prowadziłoby do zbędnej komplikacji. Często bowiem się zdarza, że współwłasnością interesują się tylko niektórzy współwłaściciele, gdyż inni mieszkają w innej zupełnie dzielnicy kraju, a niekiedy nie są nawet znani z miejsca pobytu. Nie ma zatem życiowych racji, aby utrudniać sytuację powoda i stwarzać komplikacje osobom niepotrzebnie pozwanym.

Poza roszczeniem windykacyjnym z art. 206 k.c. współwłaścicielowi może przysługiwać roszczenie negatoryjne z art. 222 § 1 k.c. Ma ono miejsce wówczas, gdy jeden ze współwłaścicieli narusza prawo do korzystania z rzeczy wspólnej w inny sposób aniżeli przez pozbawienie drugiego współwłaściciela faktycznego władztwa nad rzeczą wspólną. Zgodnie z tym przepisem współwłaścicielowi przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to realizuje się również w drodze powództwa.

Rozważania dotychczasowe prowadzą do wniosku, że w wypadku tzw. współposiadania zależnego dopuszczenie do współposiadania rzeczy wspólnej nie jest możliwe *ex lege* w formie powództwa. Współwłaścicielowi przysługuje wtedy jedna z dwóch dróg: żądanie zniesienia współwłasności (art. 210 k.c.) albo dochodzenie swych praw poprzez przepisy o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 i n. k.c.).²⁵

b) Niedopuszczalność realizacji uprawnień do współposiadania rzeczy wspólnej *ex lege* w drodze powództwa w odniesieniu do tzw. posiadania zależnego nie wyłącza możliwości odmiennego od ustawowego sposobu uregulowania korzystania z przedmiotu współwłasności przez samych współwłaścicieli na podstawie zawartych między nimi umów. Umowy takie są w zasadzie dopuszczalne, gdyż nie pozostają w sprzeczności z przyjętą w naszym prawie swobodą kontraktową (art. 58 k.c.).²⁶ Przedmiotem ich są prawa majątkowe, którymi kontrahenci mogą swobodnie dysponować. Poza tym możliwość ich zawierania wynika z art. 221, który reguluje ich skuteczność wobec osób trzecich.

Swoboda kontraktowa tych umów rozciąga się również na ich treść, gdyż z zestawienia art. 56 i 58 k.c. wynika, że w granicach tam zakreślonych i z zastrzeżeniem sankcji przewidzianych w art. 59 k.c. czynność prawna może mieć treść dowolną.²⁷ Nie ma zatem przeszkód, aby współwłaściciele wybrali taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej, jaki im najbardziej odpowiada.

²⁵ Pozostaje oczywiście droga działu spadku, kiedy współwłasność jest skutkiem spadkobrania (art. 1035 k.c.).

²⁶ Mimo pominięcia w kodeksie cywilnym art. 55 k.z. zasada swobody kontraktowej da się wydedukować z art. 56 i 58 k.c. Ustawodawca nie zakazał bowiem zawierania umów nietypowych. Zasada ta odnosi się także do jednostek gospodarki uspołecznionej, aczkolwiek swobodą zawierania umów przez te podmioty jest z natury rzeczy węższa. Por. J. G ó r s k i: Rola umów w gospodarce uspołecznionej, Zrzeszenie Prawników Polskich — Zarząd Główny — Ośrodek szkolenia radców i referentów prawnych, z. XIV, 1966/63, s. 24.

²⁷ Z. R a d w a ŋ s k i: Zdarzenia prawne ze szczególnym uwzględnieniem czynności prawnych, C.Z.S. Nowego Prawa, ZPP, Katowice 1965/66, s. 34.

Charakter prawny tych umów powoduje, że do ich zawarcia nie jest wymagane zachowanie określonej formy. Nie mają one w ogóle charakteru rzeczowego. Prawo, o którym mowa, ma charakter obligacyjny; tyle tylko, że należy do praw nienazwanych. Trafnie bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy²⁸, że przez oddanie jednemu ze współwłaścicieli do wyłącznego użytku określonej części rzeczy nie powstaje stosunek najmu czy dzierżawy, lecz stosunek oparty na współwłasności. Nie powinna także mylić nazwa „podział do użytkowania”, gdyż powstałe w wyniku zawarcia takiej umowy prawo nie jest ograniczonym prawem rzeczowym określonym w art. 252 k.c.²⁹ Do zawarcia takich umów nie jest zatem wymagana ani forma notarialna, ani nawet pisemna³⁰; umowa taka może dojść do skutku również w sposób konkludentny.³¹

Wyjaśnienia wymaga zagadnienie, czy umowy takie, gdy dotyczą nieruchomości, mogą być ujawnione w księdze wieczystej, a w związku z tym, czy muszą być sporządzone w formie aktu notarialnego.

Na gruncie dawnego prawa pozytywna odpowiedź na postawione pytanie nie budziła wątpliwości wobec wyraźnej treści art. 98 prawa rzeczowego. Przepis ten jednak został uchylony (art. III ust. 3 przep. wpraw. k.c.) i obecnie brak podstawy prawnej do ujawnienia takiego prawa w księdze wieczystej.

Wynika to wyraźnie z art. 290 pr. rzecz., zgodnie z którym prawa i roszczenia osobiste mogą być ujawnione w księdze wieczystej jedynie w wypadkach w ustawie przewidzianych.

Tym samym zagadnienie formy notarialnej przy sporządzaniu podziału *quoad usum* w odniesieniu do nieruchomości rolnej stało się bezprzedmiotowe.

Powołane już wytyczne uznają wprowadzić za dopuszczalny podział *quoad usum*, ale z wyłączeniem gospodarstw rolnych. Przeciwno dopuszczalności takich umów w stosunku do gospodarstw rolnych przemawiają zdaniem Sądu Najwyższego względy wynikające z ogólnej polityki agrarnej Państwa, której wyraz stanowi zwłaszcza ustawa z dnia 29.VI.1963 r. o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 28, poz. 168). Z punktu widzenia polityki Państwa rozstrzygające znaczenie ma to, że w wyniku podziału *quoad usum* powstaje stan tymczasowy, który nie sprzyja prawidłowej gospodarce i uniemożliwia rolnikowi korzystanie z pomocy finansowej Państwa oraz powstrzymuje rolników od dokonywania inwestycji ze środków własnych.

Ograniczenie powyższe nie dotyczy jednak nieruchomości rolnych o powierzchni poniżej 0,2 ha³², gdyż w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 28.XI.1964 r. (Dz. U. Nr 45, poz. 304) w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych — nieruchomości takie nie są uważane za gospodarstwo rolne. Poza tym nie odnosi się ono do umów zawartych przed dniem 5 lipca 1963 r., które zachowały swą moc również po tej dacie.³³

²⁸ Orzeczn. SN z dn. 23.I.1958 r. 2 CR 804/57, OSN 1959, poz. 81.

²⁹ Por. S. Cichosz i T. Szawłowski: Prawa rzeczowe ograniczone, CZS Nowego Prawa, ZPP, Katowice 1965/66, s. 14.

³⁰ Por. orzeczn. SW dla Woj. Warszawskiego z dn. 14.XII.1954 r. III CR 2159/54, „Biul. Min. Sprawiedl.” nr 6/1955, s. 47.

³¹ Orzeczn. SN z dn. 9.II.1954 r. 1 C 1912/53, „Biul. Min. Sprawiedl.” nr 3/1953, s. 49.

³² Uchwała SN z dn. 4.II.1967 r. III CZP 110/66, OSN 1967, poz. 122.

³³ Jak wyżej. Por. ponadto E. Mielcarek: Podział nieruchomości do korzystania, „Nowe Prawo” nr 11/1965, s. 1247. Por. też uchwałę SN z dn. 4.II.1967 r. III CZP 110/66, OSNCP 7—8/1967, poz. 122.

W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego dopuszczalny jest dalej podział *quoad usum* siedliska i zabudowań gospodarczych, ilekroć służą one, jako należące do kilku rolników, kilku odrębnym gospodarstwom.³⁴ Wyłączony jest natomiast podział *quoad usum* siedliska i zabudowań gospodarczych, gdy stanowią one część składową jednego gospodarstwa, wówczas bowiem podział siedliska byłby w istocie rzeczy wynikiem niedopuszczalnego podziału samego gospodarstwa.

Dopuszczyć również trzeba podział *quoad usum* nieruchomości miejskich³⁵ oraz domu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, jeżeli ich rozmiary na to pozwalają, dalej — ogródków przydomowych i wreszcie małych działek ziemi wykorzystywanych przez współwłaścicieli do uprawy warzyw.

Stwierdzenie dopuszczalności zawierania umów *quoad usum* oraz wskazanie najbardziej typowych wypadków i najczęstszych wypadków ich powstawania wysuwa istotne z punktu widzenia tematu niniejszego opracowania zagadnienie skuteczności tych umów i sposobu realizacji wynikających z nich uprawnień w razie niepodporządkowania się ich postanowieniom.

Ogólne zasady dotyczące honorowania i wykonywania umów odnosić się muszą również do umów przewidujących podział *quoad usum*, przy czym umowy te obowiązują przez czas w nich oznaczony bądź — w braku takiego oznaczenia — do czasu zniesienia współwłasności.³⁶ W wypadku zatem gdy jeden ze współwłaścicieli — wbrew postanowieniom umowy — odmawia wydania części rzeczy, która mocą tej umowy została przyznana drugiemu, albo narusza tę umowę w okresie późniejszym, zainteresowani mogą dochodzić swych praw z mocy umowy na zasadach ogólnych, a więc w drodze powództwa.

Podział *quoad usum* wywiera skutki także w zakresie posiadania. Aczkolwiek bowiem współwłaściciele pozostają współposiadaczami samoistnymi całej rzeczy, to jednak stają się zarazem posiadaczami zależnymi, każdy co do wydzielonej mu części.³⁷ W tych warunkach w razie naruszenia posiadania poszkodowanemu przysługuje ochrona posesoryjna.

Skomplikowana sytuacja, jeśli chodzi o ochronę posesoryjną pomiędzy współwłaścicielami, zachodzi na tle art. 346 k.c. statuującego zasadę, że roszczenie o ochronę posiadania nie przysługuje w stosunkach pomiędzy współposiadaczami tej samej rzeczy, jeżeli nie da się ustalić zakresu współposiadania.

W uchwale z dnia 16.VI.1967 r. III CZO 45/67³⁸ Sąd Najwyższy zajął w tym względzie następujące stanowisko:

„W wypadku gdy zakresu współposiadania nie da się ustalić (art. 346 k.c.), roszczenie o ochronę posiadania — tak w stosunku do jednego ze współposiadaczy, jak i osoby, która dokonała naruszenia posiadania na jego korzyść — nie przysługuje także wtedy, gdy współposiadacz został pozbawiony posiadania w całości”.

Odpowiedzi tej Sąd Najwyższy udzielił na tle następującego stanu faktycznego: Pozwana wraz z mężem zamieszkiwała u swego syna i razem z nim prowadziła gospodarstwo rolne. Na skutek nieporozumienia z synem opuściła ona

³⁴ Orzeczn. SN z dn. 22.XII.1966 r. III CS 228/66 (nie publikowane).

³⁵ Por. S. Cichosz i T. Szawłowski: Umowy określające zarząd i sposób korzystania z nieruchomości, „Biul. Min. Sprawiedl.” nr 4/1957, s. 32.

³⁶ Por. orzeczn. SN z dnia 12.VI.1950 r. C 98/50, PiP nr 10/1951, s. 629.

³⁷ Orzeczn. SN z dnia 20.I.1956 r. III CO 38/55, OSN 1956, poz. 88.

³⁸ Uchwała z dn. 16.VI.1967 r. III CZO 45/67, OSNCP 1968, poz. 3.

dotychczasowe mieszkanie i przeniosła się do córki, przy czym przy pomocy swego zięcia przejęła część tego gospodarstwa do wyłącznego użytku. W tym stanie rzeczy syn pozwanej wytoczył przeciwko matce i szwagrowi powództwo zmierzające do ochrony jego dotychczasowego posiadania.

W odpowiedzi swej Sąd Najwyższy nawiązał do poprzedniej uchwały z dnia 18.VI.1966 r.³⁹, w której dokonał wykładni art. 346 k.c.

Zdaniem Sądu Najwyższego zakres wspólnego posiadania nie da się ustalić wtedy, gdy w rachubę wchodzi współposiadanie polegające na zgodnym współdziałaniu współposiadaczy, np. w wypadku współposiadania gospodarstwa rolnego. Zakres ten jest bowiem wówczas całkowicie niesprecyzowany, a realizacja orzeczenia o dopuszczeniu do takiego współposiadania zależałaby wyłącznie od dobrej woli wszystkich zainteresowanych.

Z dalszych wyjaśnień uzasadnienia uchwały wynika, że przepis art. 346 k.c. ma zastosowanie przede wszystkim wtedy, gdy doszło do całkowitej utraty posiadania przez współposiadacza, wtedy bowiem realizacja ewentualnego roszczenia zmierzającego do przywrócenia współposiadania nie byłaby — w razie odmowy współdziałania ze strony pozostałych współposiadaczy — możliwa. W razie zaś naruszenia współposiadania przez utrudnienie wykonywania współposiadania art. 346 k.c. nie stoi na przeszkodzie do uwzględnienia powództwa jednego współposiadacza przeciwko innemu współposiadaczowi, gdyż wyrok nakazujący zaniechania czynów naruszających posiadanie może być wykonalny.

Przechodząc do rozwiązania na tle przedstawionego stanu faktycznego, Sąd Najwyższy podkreślił, że aczkolwiek według literalnego brzmienia artykuł 346 k.c. wyłącza roszczenie pomiędzy współwłaścicielami, to jednak logiczna jego wykładnia prowadzi do konkluzji, że dotyczy on także osoby nie będącej współposiadaczem, jeżeli działa ona w interesie określonego współwłaściciela, w efekcie bowiem posiadanie uzyskuje nie bezpośredni sprawca naruszenia, lecz ten, na czyją korzyść posiadanie zostało naruszone.

W konkluzji Sąd Najwyższy dochodzi do stwierdzenia, że orzeczenie uwzględniające powództwo w stosunku do bezpośredniego sprawcy naruszenia albo wywierałoby skutek także względem współposiadacza, na korzyść którego dokonano naruszenia, albo byłoby niewykonalne. Takie przywrócenie posiadania godziłoby w przepis art. 346 k.c. albo byłoby bezprzedmiotowe.

Zastanawiając się nad społecznymi skutkami przyjętego przez siebie rozwiązania, Sąd Najwyższy stwierdza, że przepis art. 346 k.c., aczkolwiek wprowadza pewne ograniczenie ochrony posesoryjnej ze względu na konieczność wynikającą ze skomplikowanych stosunków między współwłaścicielami, to jednak nie pozbawia tych osób innej formy ochrony prawnej. Współwłaścicielom bowiem przysługuje droga zniesienia współwłasności oraz możliwość wystąpienia z wnioskiem o uregulowanie przez sąd sposobu korzystania i zarządu rzeczą wspólną.

Nie są również pozbawieni tych form ochrony współposiadacze, którzy nie są współwłaścicielami rzecz, np. gdy spadkobiercy objęli w posiadanie nieruchomości nabytą przez spadkodawcę bez zachowania formy aktu notarialnego, gdyż należy do nich stosować przez analogię przepisy o współwłasności.

³⁹ Orzecz. w sprawie III CZP 49/66 (OSNCP 1967, poz. 6), w której wyrażono pogląd, że art. 346 k.c. nie stoi na przeszkodzie dochodzeniu roszczenia o ochronę współposiadania sieni ze względu na to, iż współkorzystanie może się odbywać bez współdziałania wszystkich zainteresowanych, a w razie naruszenia takiego współposiadania sąd może w wyroku skonkretyzować, na czym ma polegać przywrócenie posiadania.

Przepis art. 346 k.c. pozbawia natomiast ochrony posesoryjnej współposiadacza nie będącego współwłaścicielem rzeczy przeciwko współposiadaczowi będącemu współwłaścicielem. Odmienna wykładnia pozostawałaby w sprzeczności z treścią art. 140 k.c., który m.in. zapewnia właścicielowi prawo korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób.

W uchwale z dnia 15.IV.1967 r. III CZP 23/67 (OSNCP 1967, poz. 195) wypowiedział się Sąd Najwyższy przeciwko dopuszczalności ochrony posesoryjnej pomiędzy małżonkami w odniesieniu do współposiadania mieszkania w toku procesu rozwodowego. Stanowisko swe uzasadnił Sąd Najwyższy tym, że rozstrzyganie sporów, które wpływają na stosunki między małżonkami, wymaga wszechstronnej oceny całokształtu spraw rodziny, a nie tylko samego roszczenia, jakie jeden małżonek kieruje względem drugiego. Dlatego przepis art. 443 k.p.c. przekazuje rozpoznawanie takich spraw (a wśród nich spraw o korzystanie ze wspólnego mieszkania) temu sądowi, który rozpoznaje proces rozwodowy, a więc sądowi orientującemu się w całości spraw rodziny.

Posiadanie rzeczy wydzielonej *quoad usum*, jako zależne, nie może prowadzić do zasiedzenia; stąd wyłączone jest pomiędzy takimi współwłaścicielami postępowanie o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Podział *quoad usum* należy odróżnić od tzw. nieformalnego zniesienia współwłasności, jak np. nieformalnych działów gospodarstwa rolnego. Zarówno do zniesienia współwłasności, jak i do działu gospodarstwa rolnego kodeks wymaga zachowania formy aktu notarialnego (art. 213 w zw. z art. 158 oraz 1037 § 2 k.c.), przy czym stosownie do art. 73 § 2 k.c. brak tej formy pociąga za sobą nieważność czynności prawnej. Nieważność nieformalnego zniesienia współwłasności nie pozbawia go jednak wszelkich skutków, wydaje się bowiem, że umowa taka powinna być traktowana jako układ co do podziału rzeczy *quoad usum*. Istnieje jednak zasadnicza różnica pomiędzy oboma typami umów, mająca swoje źródło w odmiennej treści woli kontrahentów. O ile bowiem przy porozumieniu co do podziału rzeczy *quoad usum* wolą współwłaścicieli było dokonanie działu tymczasowego, o tyle przy nieformalnym zniesieniu współwłasności zamiarem kontrahentów było dokonanie działu ostatecznego.

Różnica ta ma istotne znaczenie z punktu widzenia możliwości zasiedzenia bo o ile jest ono wykluczone przy podziale do użytkowania ze względu na tymczasowość posiadania, o tyle uznać je należy za dopuszczalne przy nieformalnym zniesieniu współwłasności właśnie ze względu na zamiar trwałego posiadania we własnym imieniu i za zgodą pozostałych współwłaścicieli. Przewidziany przez prawo wpływ czasu uzasadniałby żądanie stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie. Nieważność nieformalnego zniesienia współwłasności pozwala jednak pozostałym współwłaścicielom na wystąpienie z wnioskiem o zniesienie współwłasności i zapobieżenie w ten sposób zasiedzeniu.

e) Konieczną przesłankę realizacji wynikających z art. 206 k.p.c. uprawnień współwłaściciela, który nie jest w posiadaniu rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności w formie podziału do wyłącznego korzystania, stanowi zgoda wszystkich współwłaścicieli. W związku z tym rozważenia wymaga sytuacja, gdy zgody takiej nie ma, a w szczególności, czy brak zgody może być zastąpiony decyzją sądu albo ściślej, czy współwłaścicielowi przysługuje roszczenie o wydzielenie mu części rzeczy wspólnej do wyłącznego użytku. Problem ten wyjaśnił Sąd Najwyższy w cytowanych wytycznych z dnia 28.IX.1963 r., przyjmując za punkt wyjścia swojego rozstrzygnięcia przepis art. 82 pr. rzecz. (obecnie art. 199 k.c.).

W świetle tego przepisu każdy ze współwłaścicieli może żądać, żeby wszyscy współwłaściciele podjęli — w ramach zarządu rzeczą wspólną — decyzję co do odmiennego, niż przewiduje to ustawa, sposobu korzystania z rzeczy wspólnej przy uwzględnieniu uzasadnionych interesów żądających i pozostałych współuprawnionych. Brak jakiegokolwiek ograniczenia ustawowego co do treści takiej decyzji usprawiedliwia twierdzenie, że decyzja taka może polegać między innymi właśnie na wydzieleniu każdemu lub niektórym tylko ze współwłaścicieli części rzeczy do wyłącznego użytku. Odmowa podjęcia takiej decyzji lub podjęcie decyzji krzywdzącej upoważnia każdego ze współwłaścicieli, jeżeli decyzja przedstawiałaby się jako czynność zwykłego zarządu (art. 201 i 202), albo współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę (art. 199), jeżeli decyzja ta przedstawia się jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu — do żądania, aby sąd wydał odpowiednie orzeczenie na podstawie przepisów art. 199—203 k.c. Decyzja sądu zastępuje zgodę współwłaścicieli i ma również charakter kształtujący. Wobec tego że zastępuje ona umowę stron, treść decyzji nie może wyjść poza ramy uprawnień samych współwłaścicieli, co oznacza, iż sąd nie może w swym orzeczeniu wydać decyzji, jakiej nie mogliby podjąć sami współwłaściciele, a więc nie może ona np. polegać na podziale gospodarstwa rolnego, gdyż nie mogliby tego dokonać sami współwłaściciele.

Z wnioskiem o wydanie rozstrzygnięcia sądowego może wystąpić zarówno współwłaściciel będący w posiadaniu rzeczy wspólnej, jak i współwłaściciel pozabawiony jej posiadania, gdyż posiadanie lub jego brak jest — z punktu widzenia funkcjonowania zarządu rzeczą wspólną — okolicznością obojętną.

Zgodnie z treścią art. 611—616 k.p.c. postępowanie mające na celu wydanie takiego orzeczenia toczy się w postępowaniu nieprocesowym, a więc z udziałem wszystkich współwłaścicieli.

Trafnie wreszcie podkreślono w wytycznych, że wydając powołaną decyzję, sąd obowiązany jest z urzędu zobowiązać osobę władającą częścią rzeczy, która w wyniku takiej decyzji przypada innemu współwłaścicielowi, do wydania tej części rzeczy uprawnionemu. Wskutek tego orzeczenie takie może się stać tytułem egzekucyjnym.⁴⁰

6. Formy realizacji uprawnień współwłaściciela nie będącego w posiadaniu rzeczy wspólnej w drodze powództwa windykacyjnego przy tzw. posiadaniu niezależnym, umowy co do podziału rzeczy do wyłącznego użytkowania oraz w trybie orzeczenia sądowego wydanego w ramach postępowania o zarządzie — mają charakter tymczasowy i istnieć mogą tak długo, dopóki ktoś ze współwłaścicieli nie zażąda trwałego i ostatecznego uregulowania swych praw do rzeczy wspólnej. Celowi temu służy postępowanie o zniesienie współwłasności.

Stosownie do art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, przy czym uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć z możliwością dalszego przedłużenia tego okresu. W okresie obowiązywania umowy, która dla swej ważności nie wymaga żadnej formy, wystąpienie z żądaniem zniesienia współwłasności uznac należy za niedopuszczalne i podlegające — jako przedwczesne — oddaleniu.

Prawo cywilne przewiduje dwa sposoby zniesienia współwłasności: albo w drodze umowy, albo w drodze sądowej.

⁴⁰ Analogiczne stanowisko zajął już Sąd Najwyższy w uchwale Catej Izby Cywilnej z dnia 4.XII.1957 r. 1 CO 16/57, OSN 1957, poz. 1.

Jeżeli przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość rolna, to umowa musi być zawarta w formie aktu notarialnego, gdyż w jej wyniku następuje przeniesienie własności na poszczególne osoby. Kontrahenci mogą swoje wzajemne stosunki uregulować w sposób dowolny — oczywiście z zachowaniem przepisów dotyczących podziału takiej nieruchomości w razie przeniesienia własności (art. 213 k.c.). Przy podziale nieruchomości miejskich trzeba mieć na uwadze przepisy ustawy z dnia 25.VI.1948 r. o podziale nieruchomości na terenie miast i osiedli (Dz. U. Nr 35, poz. 240), a w szczególności jej art. 5, wymagający zezwolenia władzy administracyjnej, które stanowi warunek ważności podziału współwłasności nieruchomości miejskiej. Przy sporządzeniu aktu notarialnego należy zwrócić uwagę na przepis art. 777 pkt 4 k.p.c. przewidujący, że akt notarialny może się stać tytułem egzekucyjnym, jeżeli współwłaściciele zobowiążą się do wydania rzeczy w określonym w umowie terminie. Przepis ten wprowadza ułatwienie w dojściu do otrzymanej na podstawie umowy części rzeczy wspólnej w razie oporu innych kontrahentów; nie trzeba wtedy występować z pozwem o eksmisję, wystarcza natomiast zaopatrzenie aktu notarialnego w klauzulę wykonalności.

Sądowe postępowanie o zniesienie współwłasności toczy się w trybie nieprocesowym (art. 617—625 k.p.c.) przed sądem powiatowym właściwym według miejsca położenia nieruchomości (art. 606 k.p.c.). Legitymacja do wystąpienia z takim wnioskiem przysługuje nie tylko współwłaścicielom i prokuratorowi, ale — w odniesieniu do nieruchomości rolnej — również organowi państwowemu (art. 215 k.c.), oznaczonemu w § 19 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28.XI.1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 45, poz. 304). Ponieważ szczegółowe omówienie postępowania o zniesienie współwłasności nie stanowi przedmiotu niniejszego opracowania, wypadnie ograniczyć się jedynie do kilku poniższych kwestii ogólnych, wiążących się z formą realizacji praw współwłaścicieli:

- a) w myśl art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu własności uczestnik nie może dochodzić tych roszczeń, choćby nie były one zgłoszone w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Ze względu na prekluzję z art. 618 § 3 k.p.c. zachodzi konieczność zgłoszenia odpowiedniego żądania we wniosku o wszczęcie postępowania lub w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji. Aczkolwiek redakcja przepisu mogłaby wskazywać na dopuszczalność zgłoszenia wymienionych w art. 618 § 1 k.p.c. żądań aż do zamknięcia rozprawy rewizyjnej, to jednak ze względu na funkcje sądów obu instancji taką ewentualność należy odrzucić. Można by jedynie zmienić lub rozszerzyć żądanie na zasadach przewidzianych w art. 386 k.p.c. Zgodnie z zasadą ekonomii oraz równorzędności procesu i postępowania nieprocesowego nie jest dopuszczalne — z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności — odrębne postępowanie o te prawa. Sprawy będące w toku przekazuje się do dalszego rozpoznania sądowi prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności (art. 618 § 2 k.p.c.);
- b) w jednym postępowaniu można dokonać zniesienia współwłasności i działu spadku (art. 689);

- c) żądanie zniesienia współwłasności może stanowić nadużycie prawa. Będzie to miało miejsce np. wówczas, gdy wnioskodawca żąda zniesienia współwłasności takich nieruchomości, które — choćby przez określony czas — powinny służyć do wspólnego użytku⁴¹;
- d) w toku postępowania uczestnicy postępowania mogą zawrzeć ugodę. Ugodę tę należy odróżnić od przewidzianego w art. 622 § 2 k.p.c. zgodnego wniosku co do sposobu zniesienia współwłasności. Zgodny wniosek ma miejsce wtedy, gdy uczestnicy dążą do wydania orzeczenia o zniesieniu współwłasności, ugoda zaś kończy spór i powoduje umorzenie postępowania. Ugoda taka na podstawie art. 10 i 13 § 2 k.p.c., jako dotycząca praw, którymi współuczestnicy mogą swobodnie dysponować, jest dopuszczalna;
- e) wątpliwość może budzić kwestia, czy w postępowaniu o zniesienie współwłasności stosuje się przepisy art. 184—186 k.p.c., a mianowicie, czy dopuszczalne jest zniesienie współwłasności w trybie postępowania pojednawczego, wszczętego przed złożeniem wniosku o zniesienie współwłasności. Problem ten nasuwa wątpliwości ze względu na nieostre sformułowanie art. 13 § 2 k.p.c., statuującego zasadę, że przepisy o procesie stosuje się „odpowiednio” do innych rodzajów postępowania, a więc m. in. do postępowania nieprocesowego. Przeciwno pozytywnemu rozstrzygnięciu tego zagadnienia mógłby przemawiać wzgląd formalny, że postępowanie pojednawcze jest bliższe procesowi oraz że powinno się ono toczyć pomiędzy ściśle określonymi osobami, gdy tymczasem w postępowaniu nieprocesowym ustalenie kręgu tych osób *a priori* jest trudne, a nawet połączone z ryzykiem. Wydaje się jednak, że cel ugody i jej funkcja społeczna zezwalają na stosowanie art. 184—186 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności zawsze, gdy krąg uczestników jest niewątpliwy;
- f) kontrowersję pomiędzy literaturą a orzecznictwem wywołał problem co do dopuszczalności sądowego zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Negatywne pod tym względem stanowisko Sądu Najwyższego jest ugruntowane. Już w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 11.XI.1963 r.⁴² Sąd Najwyższy uchwalił zasadę prawną, że sądowe zniesienie współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali jest niedopuszczalne. Uchwała została wydana na tle przepisów rozp. Prez. RP z dnia 24.X.1934 r. o własności lokali, które przewidywały tylko jedną drogę w tym względzie: umowę w formie aktu notarialnego. Główny argument wyprowadzał Sąd Najwyższy z zasadniczej różnicy pomiędzy zniesieniem współwłasności a ustanowieniem odrębnej własności lokali. Podczas gdy pierwsze prowadzi do zlikwidowania wspólnoty, drugie skutku takiego nie osiąga.

Stanowisko swoje potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale wydanej w dniu 18.XI.1965 r.⁴³ przyjmując, że wypowiedziana wyżej zasada prawna zachowała swoją aktualność pod rządem kodeksu cywilnego, gdyż przepisy tego kodeksu również.

⁴¹ W nie opublikowanym orzeczeniu III CR 301/66 z dnia 3.XII.1966 r. Sąd Najwyższy uznaje za możliwe zastosowanie art. 5 k.c. w sytuacji, gdy dwaj uczestnicy postępowania mający własne odrębne gospodarstwa rolne byli współwłaścicielami działki, na której posiadali zabudowania gospodarcze. Wobec niedopuszczalności podziału działki w naturze i konieczności przydzielenia jej jednemu ze współwłaścicieli, zniesienie współwłasności groziło koniecznością rozebrania budynków.

⁴² Orzec. SN z dn. 11.XI.1963 r. III CO 34/62, OSNCP 1965, poz. 199.

⁴³ Uchwała SN z dn. 18.XI.1965 r. I CR 456/65, OSNCP 1966, poz. 153.

wymagają do ustanowienia odrębności własności lokali zawarcia w tym przedmiocie umowy notarialnej przez zainteresowanych (art. 137 k.c.).

Trafność tej uchwały zakwestionował S. Łukomski⁴⁴, który uważa, że droga aktu notarialnego nie jest jedyną, gdyż należy dopuścić możliwość realizacji tego prawa w procesie, oraz że ustanowienie odrębnej własności lokali może być dokonane również w ramach częściowego zniesienia współwłasności.

Trudne i skomplikowane to zagadnienie nie da się w sposób wyczerpujący rozstrzygnąć w ramach niniejszego artykułu. Wypadnie zatem ograniczyć się do zajęcia własnego stanowiska i przytoczenia podstawowych argumentów na jego uzasadnienie.

Wypowiedź Sądu Najwyższego z dnia 18.XI.1965 r. należy rozumieć w ten sposób, że ze względu na to, iż nie uległ zmianie w tym zakresie stan prawny, zwykły skład nie znalazł podstaw do odstąpienia od uchwały wydanej przez skład siedmiu sędziów.

Powołana uchwała może jednak budzić poważne wątpliwości. Zasadniczy argument, że art. 137 k.c. przewiduje jedyną drogę do ustanowienia odrębności lokali, wydaje się pozostawać w sprzeczności z ogólną zasadą, że orzeczenie sądu ze względu na konieczność zachowania formy ma walor aktu notarialnego. Okoliczność, że art. 137 k.c. akcentuje formę aktu notarialnego, nie musi oznaczać derogowania formy orzeczenia sądowego i wprowadzania szczególnej formy.

Moim zdaniem treść przepisu należy odczytać tylko w ten sposób, że ustawodawca wymaga dla tego rodzaju umów co najmniej formy notarialnej. Jest to więc swego rodzaju *superfluum*, stosowane często w technice legislacyjnej dla szczególnego podkreślenia ważności pewnego problemu.

Takie spojrzenie na treść art. 137 k.c. pozwala na wyciągnięcie wniosku, że zainteresowani mogą w drodze powództwa osiągnąć cel zakreślony powołanym przepisem, z tym zastrzeżeniem jednak, że sąd będzie zobowiązany przestrzegać wszystkich rygorów prawnych przewidzianych dla umów o ustanowienie odrębności lokali. Nie widać więc żadnego niebezpieczeństwa społecznego w takim rozwiązaniu problemu.

Ze społecznego punktu widzenia nie widać również przeszkód do ustanowienia odrębności lokali w trybie częściowego zniesienia współwłasności, skoro obowiązujące przepisy nie wprowadzają w tym zakresie zakazu, a sytuacje życiowe wymagają takiego uregulowania.

Przeciwko tej sugestii można oczywiście wysunąć zastrzeżenie z punktu widzenia istoty współwłasności jako instytucji przejściowej i z punktu widzenia celu zniesienia tej wspólnoty, które objąć powinno całość rzeczy. Ale — jak się wydaje — nieodparte potrzeby życia osłabiają ostrość tych argumentów, tym bardziej że i sam ustawodawca dopuszcza takie stany w wyjątkowych sytuacjach. Tak np. art. 1044 k.c. przewiduje przy dziale spadku możliwość pozostawienia pewnych przedmiotów na współwłasność kilku spadkobierców.

⁴⁴ Glosa do przytoczonej uchwały z dn. 18.XI.1965 r., PiP nr 4—5/1967, s. 806.