

WSPÓŁWŁASNOŚĆ

Literatura:

red. E. Gniewek, P. Machnikowski, *Zarys prawa cywilnego*, Warszawa 2014

red. E. Gniewek, *Kodeks Cywilny. Komentarz*, Wydanie 4, Warszawa 2010

Opracowała mgr Irena Krauze – Lisowiec

WSPÓŁWŁASNOŚĆ

Własność tej samej rzeczy przysługuje nie
podzielnie kilku osobom
Art. 195 kc

Jedność przedmiotu
(ta sama rzecz)



Wielość podmiotów
(min. 2)



Niepodzielność
wspólnego prawa

Wspólność innych
praw majątkowych,
mienia

Rodzaje współwłasności

Współwłasność
w częściach
ułamkowych

Regulują
przepisy
kc



➡ Samoistny stosunek prawny

➡ Co do zasady: możliwość zniesienia
współwłasności w każdym czasie art.
210 kc

➡ Każdy współwłaściciel może
rozporządzać swoim udziałem bez
zgody pozostałych współwłaścicieli
art. 198 kc

Współwłasność
łączna

Regulują
odrębne
przepisy



➡ Powiązana z innym, podstawowym,
osobistym stosunkiem prawnym
(funkcja służebna)

➡ Co do zasady: brak możliwości
zniesienia współwłasności w trakcie
trwania podstawowego stosunku
prawnego

➡ Brak możliwość rozporządzania
udziałem we współwłasności łącznej,
brak określonej wielkości udziałów

Źródła współwłasności

przykłady zdarzeń prawnych

Czynność
prawna

Konstytutywne
orzeczenie
sądu

Dziedziczenie

Z mocy prawa

Udział we współwłasności w częściach ułamkowych

Wspólne prawo własności tworzy zespół udziałów

Każdy współwłaściciel może rozporządzać swoim udziałem
art. 198 kc

Domniemanie prawne:
udziały współwłaścicieli są równe
art. 197 kc

Zarząd rzeczą wspólną

```
graph TD; A[Zarząd rzeczą wspólną] --> B(Zarząd ustawowy); A --> C(Zarząd umowny); A --> D(Zarząd sądowy);
```

Zarząd
ustawowy

Zarząd
umowny

Zarząd
sądowy

**Zasada: każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do
współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną
art. 200 kc**

ZARZĄD USTAWOWY

```
graph TD; A[ZARZĄD USTAWOWY] --> B(Czynności zwykłego zarządu); A --> C(Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu); B --> D(Załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w niepogorszonym stanie w ramach aktualnego jej przeznaczenia); C --> E(Wszelkie czynności przekraczające zwykłą eksploatację rzeczy i utrzymanie jej w stanie niepogorszonym, w tym czynności wymagające nadzwyczajnych wydatków, czynności związane z rozporządzaniem rzeczą itd.);
```

**Czynności
zwykłego
zarządu**

**Załatwianie bieżących
spraw związanych ze
zwykłą eksploatacją
rzeczy i utrzymaniem jej w
niepogorszonym stanie w
ramach aktualnego jej
przeznaczenia**

**Czynności
przekraczające
zakres
zwykłego
zarządu**

**Wszelkie czynności
przekraczające zwykłą
eksploatację rzeczy i utrzymanie
jej w stanie niepogorszonym, w
tym czynności wymagające
nadzwyczajnych wydatków,
czynności związane z
rozporządzaniem rzeczą itd.**

Sprawowanie zwykłego zarządu przez współwłaścicieli

Zgoda większości współwłaścicieli

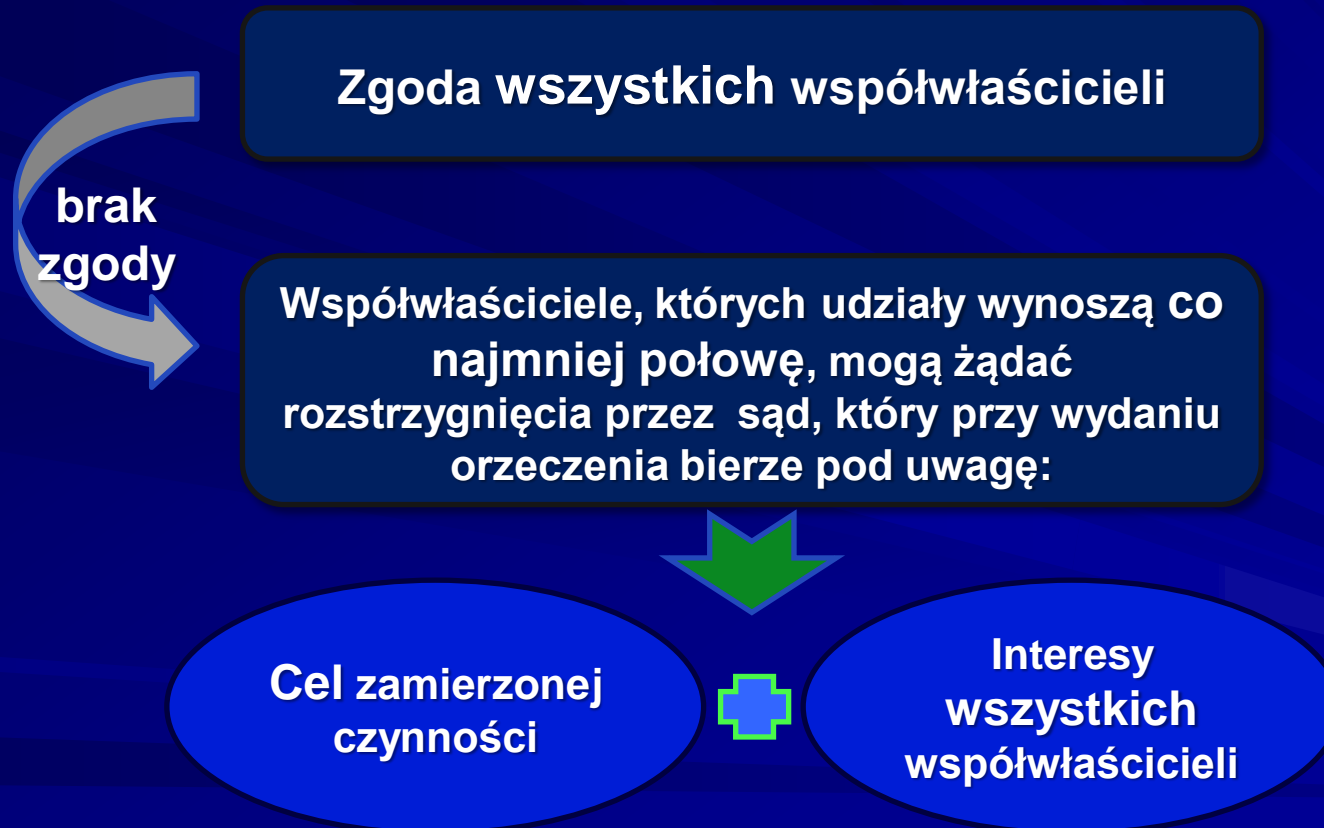
brak
zgody

Każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia przez sąd do dokonania czynności

Większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów

Jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd

Dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu



Czynności zachowawcze

**Każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa
art. 209 kc**

Dodatkowe uprawnienia współwłaścicieli



Współwłaściciel sprawujący zarząd rzeczą wspólną może od pozostałych współwłaścicieli żądać wynagrodzenie odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi jego pracy
art. 205 kc



Każdy ze współwłaścicieli niesprawujących zarządu rzeczą wspólną może żądać w odpowiednich terminach rachunku z zarządu
art. 208 kc

ZARZĄD UMOWNY

Za zgodą wszystkich współwłaścicieli sposób sprawowania zarządu rzeczą wspólną może być określony według reguł odmiennych, niż wskazują przepisy dotyczące zarządu ustawowego

np. zarząd sprawuje jeden ze współwłaścicieli, są inne zasady podejmowania przez współwłaścicieli decyzji w zakresie poszczególnych czynności zarządu, powierzenie zarządu zarządcy

ZARZĄD SĄDOWY

Każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o
wyznaczenie zarządcy, jeżeli

nie można
uzyskać zgody
większości
współwłaścicieli
w istotnych
sprawach
dotyczących
zwykłego
zarządu

albo

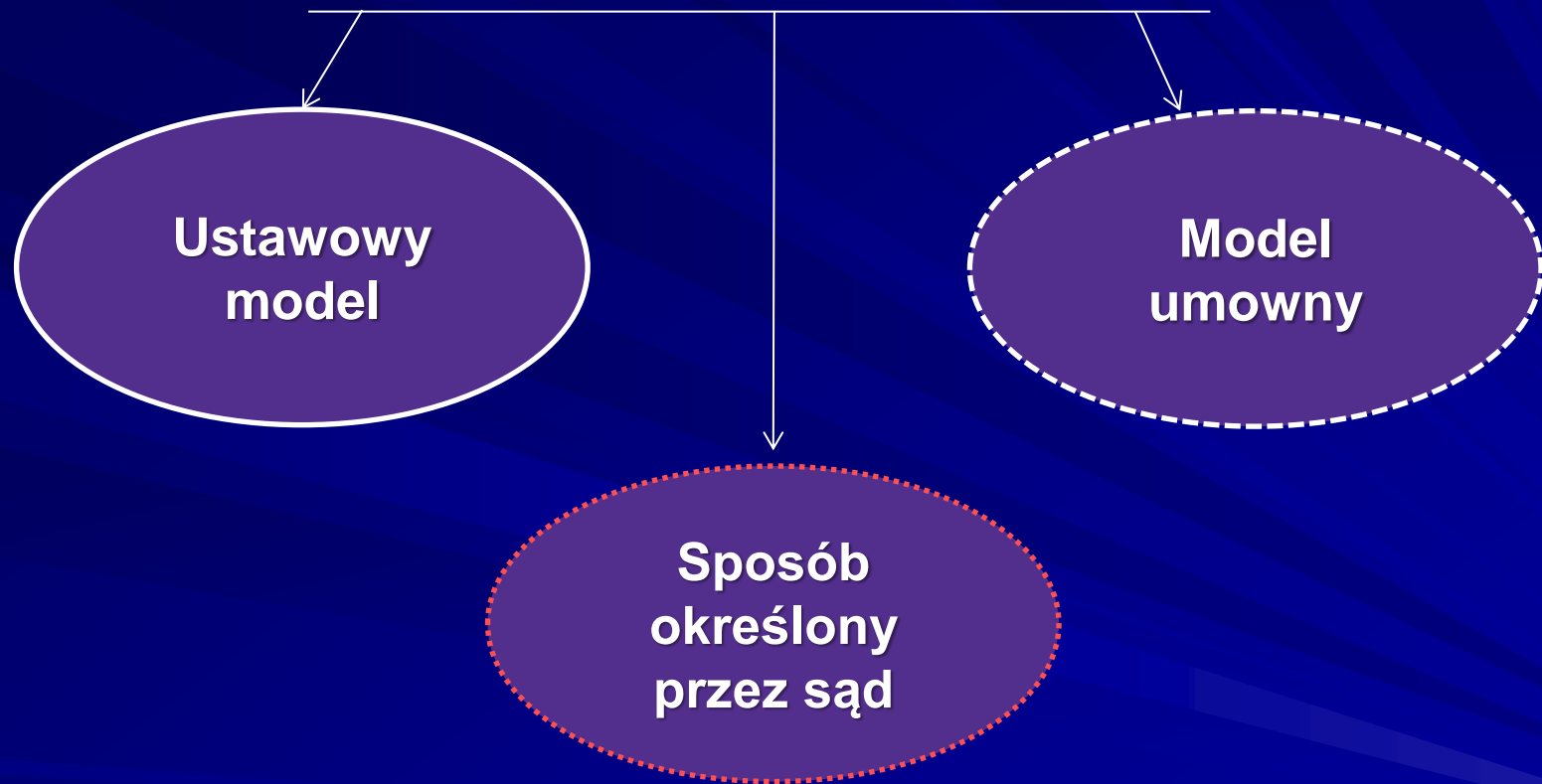
większość
współwłaścicieli
narusza zasady
prawidłowego
zarządu rzeczą
wspólną

lub

większość
współwłaścicieli
krzywdzi
mniejszość

art. 203 kc

WSPÓŁPOSIADANIE I KORZYSTANIE Z RZECZY WSPÓLNEJ



Model ustawowy współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej

Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do

współposiadania rzeczy wspólnej

korzystania z rzeczy wspólnej

w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i współkorzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli
(roszczenie o dopuszczenie do współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej)

Pobieranie pożytków i innych dochodów z rzeczy według wielkości udziałów

Ponoszenie wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną według wielkości udziałów

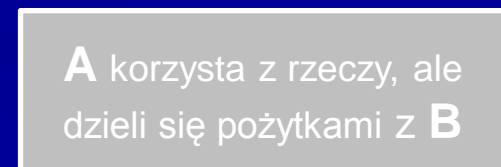
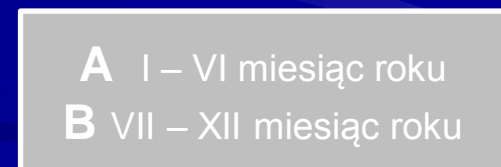
Umowny model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej

Za zgodą wszystkich współwłaścicieli sposób korzystania z rzeczy wspólnej może być określony według reguł odmiennych, niż wskazują przepisy dotyczące współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej

np. fizyczny podział rzeczy do korzystania pomiędzy współwłaścicieli (skuteczny *inter partes*)

rozdzielenie do korzystania w czasie

korzystanie przez jednego współwłaściciela, ale rozliczenie pobieranych przez niego pożytków



ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI



Sposoby zniesienia współwłasności

Każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej

Jeżeli
nie

Przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli

Splata udziału pozostałych współwłaścicieli

albo

Sprzedaż rzeczy wspólnej

Podział kwoty uzyskanej ze sprzedaży stosownie do wielkości udziałów

Wyjątek: podział jest sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości

Dziękuję za uwagę.