Rozdział 2.

Prawne aspekty inwestycji polegających na nabywaniu udziałów w nieruchomościach

ALEKSANDRA SIKORSKA-LEWANDOWSKA
asl@umk.pl
Uniwersytet Mikołaja Kopernika
ORCID ID: 0000-0002-3234-2502

JEL: K11, K15, K25

Streszczenie

Uzasadnienie teoretyczne: Nabywanie udziałów we współwłasności nieruchomości, najczęściej nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi, stanowi jedną z popularnych form inwestowania. Przedmiotem opracowania będzie omówienie prawnych aspektów tego typu inwestycji, w szczególności z uwzględnieniem zagrożeń dla inwestora. Zagadnienia te mają znaczenie nie tylko teoretyczne, ale przede wszystkim są doniosłe od strony praktycznej.

Cel opracowania: Celem opracowania jest przybliżenie konsekwencji prawnych nabycia udziałów we współwłasności nieruchomości. Istotą inwestycji polegającej na nabyciu ułamkowego udziału we współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym jest uzyskanie statusu współwłaściciela nieruchomości, w której możliwe jest dokonanie zniesienia współwłasności i doprowadzenie do wyodrębnienia samodzielnych lokali. Z udziałem we współwłasności nieruchomości może łączyć się posiadanie lokalu lub lokali. Niekiedy jednak nabycie udziału w nieruchomości nie jest powiązane z objęciem lokalu w posiadanie. Praktyka rynku nieruchomości wskazuje, że nabycie udziału we współwłasności jest korzystniejsze cenowo niż nabycie wyodrębnionego lokalu, co sprawia, że takie inwestycje są atrakcyjne.

Metody badawcze: W badaniach zastosowano jako dominującą metodę dogmatyczno-prawną. Uwzględniono również orzecznictwo sądów. Dzięki kilkunastoletniemu doświadczeniu zawodowemu autorki jako radcy prawnego specjalizującego się w obsłudze rynku nieruchomości wyniki badań oparto także na doświadczeniu empirycznym.

Główne wyniki (rezultaty) badań: Nabycie udziałów we współwłasności nieruchomości wiążę się z całą paletą ryzyk prawnych. Często stan techniczny budynków jest bardzo zły, dlatego współwłaściciele muszą się liczyć z perspektywą przeprowadzenia

niekiedy bardzo drogiego remontu, zwłaszcza jeśli nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków. W okresie współwłasności może dochodzić do konfliktów pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości, przede wszystkim na tle zarządzania nieruchomością oraz w kwestii nakładów remontowych. Rozwiązaniem tych problemów zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego są rozstrzygnięcia sądowe, które zapadają po wielu miesiącach, a czasem niestety latach. Inne ryzyko wiąże się z nakładami na nieruchomość ponoszonymi w okresie współwłasności. W przypadku braku wpłat ze strony pozostałych współwłaścicieli pozostaje droga sądowa na ich odzyskanie, to zaś jest również obarczone ryzykiem. Ponadto stan współwłasności nie pozwala na swobodne i pełne dysponowanie własnością, dąży się więc do zniesienia współwłasności i fizycznego podziału nieruchomości na odrębne lokale. Podział może nastąpić w drodze umowy lub na skutek postępowania cywilnego. Postępowanie o zniesienie współwłasności może toczyć się wiele lat, co może stanowić pewną niedogodność i z perspektywy inwestora odroczenie zysków w czasie. Będzie to zamrożenie kapitału, które obniża atrakcyjność tej inwestycji. Kolejny problem może powstać w przypadku utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, a więc po zniesieniu współwłasności. Wprawdzie decyzje we wspólnocie są podejmowane już większością głosów, ale istnieje ryzyko zaskarżenia uchwały przez właściciela lokalu i długotrwałego oczekiwania na rozstrzygnięcie sporu przez sąd. Przedmiotem sporu może być nie sama potrzeba remontu budynku, ale sposób finansowania i zakres remontu. Wszystko to grozi sytuacją, w której środki zainwestowane w udział w nieruchomości długo nie przyniosą żadnego zysku, a posiadany udział w nieruchomości będzie generował dalsze koszty.

Słowa kluczowe: udziały w nieruchomościach; współwłasność; inwestycje w nieruchomości; rozliczenia we współwłasności

Legal Aspects of Investments Involving the Purchasing of Shares in Real Estate

Abstract

Theoretical background: The acquisition of shares in co-ownership of real estate, most often real estate developed with multi-family buildings, is one of the popular forms of investment. The subject of this paper will be a discussion of the legal aspects of this type of investment, in particular with regard to the risks for the investor. These issues are not only of theoretical importance, but above all of practical significance.

Purpose of the article: The purpose of the study is to provide an overview of the legal consequences of the acquisition of shares in co-ownership of real estate. The essence of an investment involving the acquisition of a fractional share in the co-ownership of a real estate developed with a multi-family building is the acquisition of the status of co-owner of the real estate, in which it is possible to abolish co-ownership and lead to the separation of independent premises. With a share in the co-ownership of a property, there may be concomitant ownership of a premises. Sometimes, however, the acquisition of an

interest in real estate is not linked to the taking possession of premises. The acquisition of a share in co-ownership is more affordable than the acquisition of separate premises, which makes such investments attractive.

Research methods: The research used the dogmatic-legal method as the dominant method. The case law of the courts was also taken into account. Thanks to the author's several years of professional experience as a legal adviser specialising in real estate market services, the research results were also based on empirical experience.

Main findings: Acquiring a share in the joint ownership of a property involves a whole range of legal risks. Often, the technical condition of the buildings is very poor, so the co-owners have to face the prospect of sometimes very expensive renovations, especially if the property is listed in the register of historic buildings. During the period of co-ownership, conflicts may arise between the co-owners of the property, mainly over the management of the property and over renovation expenditures. The solution to these problems, in accordance with the provisions of the Civil Code, are court settlements, which take many months and sometimes, unfortunately, years. Another risk is related to the property expenses incurred during the period of joint ownership. In the absence of payments from the other co-owners, there remains a court route to recover them, and this is also fraught with risk. In addition, the state of joint ownership does not allow free and full disposal of the property, so the aim is to abolish joint ownership and physically divide the property into separate premises. The division may take place by agreement or as a result of civil proceedings. Proceedings for the dissolution of co-ownership may take many years, which may constitute a certain inconvenience and, from the investor's perspective, a postponement of profits over time. This will be a capital freeze that reduces the attractiveness of this investment. Another problem may arise in the case of the establishment of a housing community, i.e. after the termination of joint ownership. Although decisions in the community are already made by majority vote, there is a risk that the resolution will be challenged by the owner of the premises and that the dispute will take a long time to be resolved in court. The subject of the dispute may not be the need to renovate the building itself, but the method of financing and the scope of the renovation. All of this may result in a situation where the money invested in a share in the property will not yield any profit for a long time and the share held in the property will generate further costs.

Keywords: shares in real estate; co-ownership; real estate investment; settlements in co-ownership

Wprowadzenie

Inwestowanie w nieruchomości stanowi od wieków atrakcyjną lokatę kapitału. W ten sposób można nabyć prawo własności nieruchomości albo, powoli eliminowane z obrotu prawnego, prawo wieczystego użytkowania nieruchomości. Nieruchomość będąca przedmiotem inwestycji może być zabudowana lub niezabudowana. Inwestować można również w udziały w nieruchomości – w takim przypadku przedmiotem

nabycia jest wyrażony ułamkiem udział w prawie własności. Często przedmiotem inwestycji są udziały w nieruchomościach zabudowanych kamienicami. Inwestor staje się wówczas współwłaścicielem tej nieruchomości, obok innych podmiotów o statusie współwłaściciele. Z nabyciem udziału może łączyć się również objęcie w posiadanie lokalu lub lokali w budynku znajdującym się na tej nieruchomości. Współcześnie łatwo nabyć udział we współwłasności nieruchomości, niekiedy w atrakcyjnej cenie, lecz taka inwestycja może niekiedy skutkować dalszymi, trudnymi do oszacowania wydatkami, a nie przynieść szybkiego zysku.

Celem opracowania jest przybliżenie konsekwencji prawnych nabycia udziału we współwłasności nieruchomości. Istotą inwestycji polegającej na nabyciu ułamkowego udziału we współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym jest uzyskanie statusu współwłaściciela nieruchomości oraz doprowadzenie do zniesienia współwłasności i wyodrębnienia samodzielnych lokali. Regulacja stosunków współwłasności znajduje się w przepisach art. 195–221 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 1610, dalej: k.c.). Uzyskanie statusu prawnego współwłaściciela rodzi w świetle przepisów k.c. nie tylko uprawnienia, ale również obowiązki, z czego nie każdy inwestor zdaje sobie sprawę.

Udziały w nieruchomościach można nabyć taniej niż samodzielne lokale, ale przyczyna tej różnicy cenowej leży w dużej mierze właśnie w trudniejszej sytuacji prawnej nabywcy udziału. Udziały we współwłasności nieruchomości stanowią część idealną, odnoszącą się do całości prawa własności, a więc niepowiązaną z żadną konkretną częścią nieruchomości (Gniewek, 2013). Z udziałem we współwłasności nieruchomości może łączyć się zarazem posiadanie lokalu lub lokali. Niekiedy jednak nabycie udziału w nieruchomości nie jest powiązane z objęciem w posiadanie lokalu (fizycznie, ale nie prawnie wydzielonej części budynku). Nabycie udziału we współwłasności jest korzystniejsze cenowo niż nabycie wyodrębnionego lokalu, co sprawia, że inwestycje takie są atrakcyjne. Niska cena sprzedaży wynika z tego, że czasami współwłaściciele nie są do końca świadomi wartości zbywanego udziału w nieruchomości, szczególnie jeśli nabyli go w drodze spadkobrania. Niekiedy również perspektywa drogiego remontu, którego wymaga nieruchomość powoduje, że cena zbywanego udziału jest niska.

Należy więc ustalić, jakie skutki prawne wywołuje nabycie udziału w nieruchomości objętej współwłasnością w częściach ułamkowych. Przedmiotem badań będą konsekwencje prawne uzyskania przez inwestora statusu współwłaściciela nieruchomości oraz łączące się z tym zagrożenia prawne.

Przegląd literatury

Omawiane zagadnienie porusza temat współwłasności nieruchomości, jej konstrukcji prawnej oraz praw i obowiązków współwłaścicieli. Regulacja kodeksu cywilnego

dotyczy współwłasności każdej rzeczy, także ruchomej, najczęściej stosowana jest jednak w odniesieniu do współwłasności nieruchomości. W literaturze prawniczej opracowania poświęcone samej instytucji współwłasności są dość liczne, oprócz monografii o charakterze ogólnym (Wąsiewicz, 1965; Karnicka-Kawczyńska, Kawczyński, 2004; Balwicka-Szczyrba, 2016; Malicki, 2023) lub mającym za przedmiot wybrane aspekty współwłasności (Sychowicz, 1976; Swaczyna, 2004; Deneka, 2021) należy uwzględniać także cały szereg komentarzy do kodeksu cywilnego (Resich, 1972; Winiarz, 1989; Kidyba, 2012, Gniewek, 2017; Pietrzykowski, 2018) oraz liczne publikacje w formie artykułów lub glos (Jasiński, 1999; Gniewek, 2014; Borowicz, 2015; Krziskowska, 2019). W literaturze prawniczej nie ma odrębnych opracowań poświęconych zagadnieniu inwestowania w nieruchomości w kontekście wiążących się z tym ryzyk prawnych. Przywołane wyżej pozycje literatury w części odnoszą się do tego zagadnienia, ale żadne z nich nie zostało poświęcone *stricte* tej tematyce.

Metody badawcze

W badaniach zastosowano jako dominującą metodę dogmatyczno-prawną. Analizie poddano obowiązującą regulację prawną, uwzględniono również poglądy doktryny oraz orzecznictwo sądów. Dzięki kilkunastoletniemu doświadczeniu zawodowemu autorki jako radcy prawnego specjalizującego się w obsłudze rynku nieruchomości wyniki badań oparto także na doświadczeniu empirycznym.

Hipoteza badawcza zostaje sformułowana jako stwierdzenie, że inwestycja polegająca na nabywaniu prawa własności udziałów w nieruchomościach jest obarczona niezwykle wysokim ryzykiem prawnym po stronie inwestora.

Wyniki i dyskusja wyników

Przeprowadzona analiza aktów prawnych, poglądów wyrażanych w doktrynie oraz orzecznictwa sądowego prowadzi do wniosku, zgodnie z którym nabycie udziałów we współwłasności nieruchomości wiąże się z całą paletą ryzyk prawnych.

Po pierwsze należy wyjaśnić konsekwencje prawne nabycia udziału we współwłasności nieruchomości. Zgodnie z art. 198 k.c. rozporządzenie udziałem jest możliwe bez zgody pozostałych współwłaścicieli, nabycie zaś prawa współwłasności nieruchomości wymaga formy aktu notarialnego zgodnie z art. 158 k.c. Czynności nabycia udziału we współwłasności nie można utożsamiać z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu; są to dwa różne stany prawne. W przypadku nabycia udziału we współwłasności mamy do czynienia z sytuacją, w której dla nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jest prowadzona tylko jedna księga wieczysta, a w dziale II jako współwłaściciele widnieją nabywcy udziałów, odpowiednio

w części wyrażonej ułamkiem zwykłym. Ułamki zazwyczaj są różne, gdyż możliwe jest swobodne zbywanie udziału we współwłasności, jak również dzielenie udziału na mniejsze części. Do podziału własności na udziały często pierwotnie dochodzi na skutek spadkobrania, gdy po śmierci właściciela nieruchomości do spadku zostają powołani liczni członkowie jego rodziny. Ta sytuacja inicjuje powstanie współwłasności nieruchomości w częściach ułamkowych, dalej zaś mają miejsce czynności prawne zbycia udziałów.

W świetle regulacji art. 195 k.c. współwłasność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom. Istotą współwłasności cywilnej jest właśnie jej niepodzielność. Oznacza to, że określony ułamkiem udział przysługuje w odniesieniu do całej rzeczy będącej przedmiotem współwłasności. Żaden ze współwłaścicieli nie ma więc fizycznie wydzielonego przedmiotu swej własności, gdyż współwłasność odnosi się do całości prawa własności (Nowakowski, 1969). Każdemu ze współwłaścicieli przysługuje udział idealny co do całości rzeczy, nie do wydzielonej części. Każdy jest więc współwłaścicielem całości nieruchomości. Nawet jeśli nabywając udział w nieruchomości, współwłaściciel otrzymał w posiadanie określoną część nieruchomości, np. lokal lub piętro, to nie staje się w ten sposób jej właścicielem. Przy współwłasności nieruchomości mogą występować różne sytuacje prawne, jeśli chodzi o posiadanie rzeczy – współwłaściciel może mieć w posiadaniu całość nieruchomości, jej część bądź w ogóle jej nie posiadać. Posiadanie w prawie cywilnym jest stanem faktycznym, niezależnym od tytułu prawnego. Posiadaczem rzeczy jest również najemca, gdyż posiadanie może mieć charakter niewłaścicielski.

Wejście w reżim prawny współwłasności nieruchomości oznacza konieczność respektowania przez inwestora reguł wynikających z przepisów prawnych. Regulacja k.c. dotycząca współwłasności zakłada współdziałanie współwłaścicieli we wszystkich istotnych sprawach. Zgodnie z art. 200 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną.

Współwłaściciele są obowiązani do wspólnego utrzymywania rzeczy. Decyzje podejmowane są zgodnie z regułami określonymi w art. 199–201 oraz 209 k.c. Wyróżniane są czynności zwykłego zarządu, które wymagają zgody większości współwłaścicieli, oraz czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, które wymagają zgody wszystkich współwłaścicieli. Oprócz tych kategorii wyróżnia się jeszcze tzw. czynności zachowawcze, w ramach których każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Stosowanie tej regulacji w praktyce budzi wiele wątpliwości, gdyż każdorazowo wymaga interpretacji w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego.

Czynności zwykłego zarządu to takie, które mają na celu załatwienie bieżących spraw związanych z eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Kodeks cywilny nie określa, na czym polegają czynności zwykłego zarządu (Nowakowski, 1969). W piśmiennictwie wyja-

śniono, że należą do nich w szczególności: bieżące administrowanie nieruchomością, pobieranie pożytków i przychodów, a więc: wynajmowanie lokali, pobieranie czynszu, konserwacja, administracja i szeroko rozumiana ochrona w postaci czynności zachowawczych, wytoczenia powództwa o ochronę własności, o ochronę posiadania, o eksmisję, o zapłatę czynszu, odszkodowanie z tytułu uszkodzenia mienia, ubezpieczenia mienia, a także zawieranie umów związanych z zarządem oraz sposobem korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli (Rudnicki, 2002).

Do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli, a w przypadku braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności (art. 201 k.c.). Większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów, a nie według liczby współwłaścicieli. Jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd (art. 202 k.c.). Każde z tych pojęć jest niezdefiniowane, a więc niejasne i każdorazowo wymaga wykładni. Samo określenie „zwykłego zarządu", pojęcie „zasad prawidłowego zarządu", jak również „czynności rażąco sprzecznej" z tymi zasadami wymagają każdorazowo interpretacji, co sprawia, że sytuacje konfliktowe we współwłasności są częste, każdy bowiem może w inny sposób rozumieć te określenia. W zależności od charakteru nieruchomości, jej wielkości, specyfiki oraz stanowiska większości współwłaścicieli te pojęcia wypełniane są odpowiednią treścią.

Logika przepisów o współwłasności wskazuje, że ustawodawca oczekuje od współwłaścicieli, że wspólnie ustalą stanowisko, porozumieją się co do spraw dotyczących ich nieruchomości. Przepis art. 201 k.c. reguluje sferę podejmowania decyzji przez współwłaścicieli, ale nie określa sposobu reprezentacji ani sankcji na wypadek naruszenia jego normy. Jedna sprawa to podjęcie decyzji, a druga to jej wykonanie, a więc np. zawarcie odpowiednich umów. Współwłaścicieli może być kilku, ale również kilkunastu lub kilkudziesięciu, nie ma przecież w tym względzie żadnego ograniczenia. Regulacja ta nie zawiera jakiegokolwiek zróżnicowania w tym zakresie; te same reguły dotyczą sytuacji współwłasności dwóch lub trzech osób i te same sytuacji, w której współwłaścicieli jest np. czterdziestu.

Co do sposobu wykładni regulacji k.c. dotyczącej czynności nieprzekraczających zakresu zwykłego zarządu nie ma jednomyślności wśród przedstawicieli doktryny. Wskazuje się, że w przypadku zawarcia umowy z osobą trzecią przez kilku współwłaścicieli nie są oni przedstawicielami pozostałych, gdyż działają na zewnątrz w imieniu własnym, choć w interesie wszystkich współwłaścicieli. Z tego wypływa wniosek, że niedziałający współwłaściciele mniejszościowi nie są stronami tej czynności prawnej (Ignatowicz, 2006; Rudnicki, Rudnicki 2008; Szadkowski, 2018). Przyjmuje się, że dokonanie czynności prawnej zobowiązującej, dotyczącej rzeczy wspólnej nie pociąga za sobą nieważności tej czynności, lecz wiąże jedynie tych współwłaścicieli, którzy czynności tej dokonali (Drozd, 1986). Taki pogląd

prowadzi do wniosku o możliwości zawarcia przez różnych współwłaścicieli kilku nawet sprzecznych ze sobą umów.

W piśmiennictwie jest wyrażane również przeciwne stanowisko, uznające czynność zwykłego zarządu rzeczą wspólną, dokonaną bez zgody większości współwłaścicieli za czynność bezwzględnie nieważną, a pogląd ten zdaje się dominować (Resich, 1972; Karnicka-Kawczyńska, Kawczyński, 2004; Gudowski, 2016; Gniewek, 2017; Księżak, 2017). Podkreśla się przy tym, że wymóg zgody większości właścicieli nie jest zgodą osoby trzeciej, nie ma więc możliwości potwierdzenia czynności po jej dokonaniu. Zaletą tej koncepcji, uznającej za nieważne czynności zawierane przez poszczególnych współwłaścicieli lub ich grupy, jest wyeliminowanie chaosu, który powstaje, gdy przyjmuje się ważność każdej zawartej umowy, jak w przypadku już opisanej teorii przeciwnej.

W trybie art. 201 k.c. jeden spośród współwłaścicieli może zażądać upoważnienia sądowego do wykonania określonej czynności w przypadku, gdy nie udało się uzyskać zgody większości współwłaścicieli. W takiej sytuacji ten współwłaściciel po uwzględnieniu wniosku przez sąd może samodzielnie dokonać określonej w upoważnieniu czynności. W doktrynie wyjaśniono, że ta czynność prawna jest dokonywana przez współwłaściciela w jego własnym imieniu i to on ponosi wyłączną odpowiedzialność za zaciągnięte na jej podstawie zobowiązanie (Gniewek, 2017). Ma ona jednak rozszerzoną skuteczność wobec pozostałych współwłaścicieli w tym sensie, że uzyskane na jej podstawie przez osobę trzecią prawo do rzeczy wspólnej jest skuteczne również wobec nich (Kidyba, 2012; Gniewek, 2017). Ta teoria również jest problematyczna. Wyłączna odpowiedzialność za zaciągnięte zobowiązanie oznacza konieczność dokonania zapłaty za usługę, która zostanie wykonana na rzecz nieruchomości. W tej sytuacji działającemu współwłaścicielowi pozostaje dochodzenie zwrotu poniesionych kosztów, przewyższających jego udział we współwłasności, od pozostałych współwłaścicieli. Nabywca udziału, działający w zamiarze poczynienia nakładów na nieruchomość musi więc liczyć się z tym, że jego działania mogą spotkać się ze sprzeciwem pozostałych współwłaścicieli albo brakiem zgody, a ewentualne uzyskanie upoważnienia sądowego do dokonania określonej czynności pociąga za sobą kolejny temat w postaci konieczności rozliczeń z pozostałymi współwłaścicielami.

Jeszcze więcej problemów przysparza regulacja k.c. dotycząca drugiej kategorii czynności – czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Dla ich dokonania zgodnie z art. 199 zd. 1 k.c. jest wymagana zgoda wszystkich współwłaścicieli, a w przypadku braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Z tego przepisu wynika wymóg jednomyślności współwłaścicieli rzeczy wspólnej przy dokonywaniu takich czynności, które należą do kategorii przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz do rozporządzenia rzeczą. Jednomyślność oznacza

wyrażenie zgody na dokonanie określonej czynności prawnej przez każdego ze współwłaścicieli.

Przy tak lapidarnym rozwiązaniu ustawowym powstaje wiele problemów praktycznych. Regulacja k.c. dotycząca zasad dokonywania czynności prawnych przekraczających lub nieprzekraczających zakresu zwykłego zarządu nie precyzuje, czy chodzi jedynie o zgodę na dokonanie tej czynności, czy raczej o konieczność uczestnictwa w niej współwłaścicieli, jak również nie określa sankcji prawnej braku takiej zgody. W związku z tym w doktrynie prezentowane są rozbieżne poglądy, a to skutkuje również niejednolitością w orzecznictwie. Rozpowszechnione jest stanowisko, zgodnie z którym czynność prawna przekraczająca zakres zwykłego zarządu wymaga uczestnictwa wszystkich współwłaścicieli, bowiem oświadczenie ich wszystkich wchodzi w skład oświadczenia woli strony, którą współwłaściciele reprezentują (Resich, 1972). Według innego stanowiska – z przepisu art. 199 k.c. – nie wynika konieczność uczestnictwa wszystkich współwłaścicieli w czynności prawnej, jak również nie wynika, aby zgoda współwłaściciela miała oznaczać wolę dokonania czynności w charakterze strony (Trzaskowski, 2010).

Zgoda, o której mowa w art. 199 k.c., jest ujmowana jako akt wewnętrzny współwłaścicieli, przy czym wymóg zgody nie oznacza, że czynność taka musi być przez nich dokonana wspólnie (Gniewek, 2017). Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w doktrynie każdy ze współwłaścicieli może działać samodzielnie, tzn. dokonywać czynności we własnym imieniu, ale w interesie ogółu współwłaścicieli. Pozostali, niedziałający współwłaściciele, nie stają się stroną stosunku prawnego, mimo że skutki czynności bezpośrednio dotyczą sfery ich praw; zgoda pozwala bowiem rozciągnąć na nich skutki dokonanej czynności (Gniewek, 2001; Rudnicki, 2002; Karnicka-Kawczyńska, Karnicki, 2004).

W przypadku współwłasności w odniesieniu do skutków prawnych zawarcia czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu bez zgody wszystkich współwłaścicieli większość doktryny przyjmuje restryktywny pogląd, zgodnie z którym występuje wówczas sankcja nieważności bezwzględnej (Gniewek, 2001; Rudnicki, 2002). Takie stanowisko jest akceptowane także w niektórych orzeczeniach sądowych[1]. W praktyce oznacza to więc konieczność jednomyślnego wyrażenia zgody na określoną czynność prawną przez wszystkich współwłaścicieli, a więc możliwość zablokowania dokonania jakiejkolwiek czynności przez jednego współwłaściciela, nawet posiadającego bardzo mały udział we współwłasności.

W doktrynie prezentowany jest również odmienny pogląd, zgodnie z którym w przypadku zawarcia umowy w sprawie przekraczającej zakres zwykłego zarządu

[1] Uchwała SN z 17.01.1989 r., III CZP 108/88, OSNC 1990, Nr 1, poz. 7; wyrok SN z 10.06. 1994 r., II CRN 53/94, LEX nr 82294; wyrok SN z 17.01.2003 r., III CKN 1451/00, LEX nr 583838; wyrok SN z 12.08.2009 r., IV CSK 81/09, LEX nr 530575; wyrok SA w Poznaniu z 7.02.2006 r., I ACa 829/05, OSA 2006, Nr 12, poz. 40.

bez zgody wszystkich współwłaścicieli sankcja nieważności bezwzględnej określona w art. 58 § 1 k.c. nie znajdzie zastosowania z powodu braku podstawy prawnej (Trzaskowski, 2010). Wskazuje się bowiem, że w polskim prawie cywilnym katalog przyczyn nieważności czynności prawnej ma charakter zamknięty (Gutowski, 2017), a naruszenie przepisu art. 199 k.c. nie jest uznawane za przyczynę wystąpienia sankcji nieważności bezwzględnej czynności prawnej.

Przyjęcie, że sankcją naruszenia przepisu art. 199 k.c. nie jest bezwzględna nieważność czynności prawnej, skutkuje uznaniem, że czynności prawne o charakterze wyłącznie zobowiązującym są ważne, a następstwa dokonania ich bez wymaganej zgody wszystkich współwłaścicieli mogą być rozpatrywane wyłącznie na płaszczyźnie niewykonania umowy. Natomiast w przypadku czynności prawnych o podwójnym skutku lub czynności rozporządzających ta okoliczność, że współwłaściciel dokonujący rozporządzenia rzeczą wspólną nie ma do tego kompetencji, prowadzi nie do nieważności, ale do bezskuteczności czynności prawnej w zakresie powstania skutku rzeczowego tej czynności (Trzaskowski, 2010; Szadkowski, 2018). Takie poglądy są prezentowane także w orzecznictwie[2]. Teoria ta od strony praktycznej jest bardziej skomplikowana niż ta, zgodnie z którą dokonanie czynności bez zgody choć jednego współwłaściciela jest nieważne. Co więcej – uznanie, że czynność prawna jest jednak w tej sytuacji ważna, prowadzi do wielu dalszych problemów.

Doskonale obrazuje to przykład konieczności dokonania remontu generalnego kamienicy stanowiącej część składową tej nieruchomości. Zgodnie z pierwszą teorią wszyscy współwłaściciele muszą wyrazić zgodę na remont kamienicy, akceptując zakres tego remontu oraz jego koszt. Jeśli choć jeden współwłaściciel się sprzeciwi, pozostałym pozostaje droga sądowa. Zgodnie z drugą teorią pozostali współwłaściciele mogą zawrzeć umowę o remont generalny tej nieruchomości, gdyż pomimo braku zgody wszystkich współwłaścicieli będzie ona ważna. Zobowiązanymi z tej umowy (tzn. zobowiązanymi do zapłaty wynagrodzenia) będą jednak tylko współwłaściciele działający, a przecież remont będzie dotyczył nieruchomości pozostającej we współwłasności, a więc zostanie dokonany z korzyścią dla wszystkich współwłaścicieli, w związku z czym wszyscy powinni ten remont współfinansować. Współwłaściciel niewyrażający zgody na remont zapewne odmówi jednak uczestnictwa w kosztach tego remontu, co doprowadzi również do sporu sądowego. W przypadku gdy współwłaścicieli jest tylko kilku, potencjalne rozstrzygnięcie sądu może zapaść w miarę szybko, jednak przy kilkunastu lub kilkudziesięciu współwłaścicielach sama procedura doręczeń spowoduje, że na wyrok w sprawie będzie trzeba oczekiwać wiele miesięcy.

[2] Wyrok SN z 24.04.2013 r., IV CSK 596/12, LEX nr 1375468; wyrok SN z 18.06.2014 r., V CSK 412/13, LEX nr 1504766.

W okresie współwłasności może dochodzić do konfliktów pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości, przede wszystkim na tle zarządzania nieruchomością oraz w kwestii nakładów remontowych. Regulacja ustawowa wielokrotnie przewiduje możliwość zwrócenia się przez współwłaściciela do sądu o rozstrzygnięcie, zarówno w sprawie zwykłego zarządu, gdy brakuje zgody większości współwłaścicieli, jak i w sprawie przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Jak wskazano wyżej, rozstrzygnięcia sądowe w przypadku nieruchomości stanowiących przedmiot współwłasności zapadają po wielu miesiącach, a czasem niestety latach. Ta regulacja preferuje wykonywanie indywidualnych uprawnień przez współwłaścicieli kosztem interesu rzeczy objętej współwłasnością. Kodeks cywilny daje silne gwarancje sądowe każdemu ze współwłaścicieli, co jednak może być wykorzystywane przez osoby przeciwne zmianom do blokowania podjęcia jakichkolwiek decyzji oraz przeprowadzenia jakichkolwiek działań. Przepisy o współwłasności znajdujące się w k.c. powstawały w innych realiach gospodarczych i w innej rzeczywistości społecznej. Są one wzorowane jeszcze na regulacji dekretu z 11 października 1946 roku – Prawo rzeczowe (Dz.U. 1946 r. Nr 57, poz. 319) i nie zostały zmienione pomimo przeobrażeń społeczno-gospodarczych, jakie miały miejsce w Polsce. Regulacja ta jest raczej ogólnikowa, przez co elastyczna, możliwa do zastosowania w różnych przypadkach. Traktuje jednak współwłasność rzeczy jako stan przejściowy, przyznając prym prawu do żądania zniesienia współwłasności.

Inwestycja w udziały w nieruchomościach bywa opłacalna ekonomicznie, ale niekiedy może się okazać, że stan techniczny budynku lub budynków znajdujących się na nieruchomości jest bardzo zły. Inwestor, który objął w posiadanie jeden z lokali w tej nieruchomości, może zdecydować się na poniesienie nakładów na remont tego lokalu, ale takie działanie jest również ryzykowne. Tak jak wskazano, udział stanowi ułamek idealny, odnoszący się do całego prawa własności nieruchomości. Żaden ze współwłaścicieli nie ma przypisanej konkretnej części nieruchomości, inwestycja w remont posiadanego lokalu nie gwarantuje tego, że toku postępowania o zniesienie współwłasności lokal ten przypadnie inwestorowi. Koszty remontu powinny być ponoszone przez wszystkich współwłaścicieli odpowiednio do wysokości udziałów w nieruchomości.

W praktyce często współwłaściciele przeprowadzają na własną rękę remont posiadanych lokali lub części nieruchomości, z której korzystają, np. korytarza lub podwórza (całości lub części). W takim przypadku zgodnie z przepisami prawa pozostali współwłaściciele powinni partycypować w kosztach tego remontu. Wynika to wprost z regulacji art. 207 kc, zgodnie z którą współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną odpowiednio do wielkości udziałów. Współwłaściciel, który takie koszty poniósł, może więc skierować sprawę o zapłatę przeciwko pozostałym współwłaścicielom, domagając się zwrotu wydatkowanych kwot. W sytuacji gdy współwłaściciel poniósł określony wydatek (nakład), może on żądać jego zwrotu od pozostałych w części odpowiadającej ich udziałom. Podstawę tego

roszczenia stanowi art. 207 k.c., który ma charakter obligacyjny, powstaje z chwilą dokonania nakładu i kieruje się przeciwko współwłaścicielom nieruchomości posiadającym ten status w chwili dokonywania nakładów[3].

W tym zakresie istnieje jednak również pewne ryzyko związane z oddaleniem powództwa. W przypadku nieuzgodnienia zakresu i wartości remontu z pozostałymi współwłaścicielami sąd może uznać, że taki zwrot należności jest nienależny, a inwestor miał świadomość, że nie jest właścicielem wydzielonej części nieruchomości i świadomie poczynił nakłady bez akceptacji współwłaścicieli. Nawet w sytuacji braku wyraźnych postanowień umowy w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto[4], że skoro podział *quoad usum* prowadzi do uzyskania przez współwłaścicieli wydzielonych części rzeczy do wyłącznego korzystania (używania i pobierania pożytków), to współwłaściciel jest jednocześnie obowiązany do samodzielnego ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z częścią rzeczy, która została mu przyznana do wyłącznego korzystania. Taki skutek umowy *quoad usum* wyprowadzono z art. 56 k.c., zgodnie z którym czynność prawna wywiera nie tylko skutki wyrażone w jej treści, lecz także wynikające z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów[5].

Nabycie udziałów w nieruchomości, której stan techniczny jest zły, wiąże się z ryzykiem wydania przez organy nadzoru budowlanego nakazu remontu nieruchomości. Taki nakaz jest kierowany do współwłaścicieli w udziałach, ale obowiązek przeprowadzenia remontu spoczywa na wszystkich współwłaścicielach. Niewykonanie nakazu wiąże się z możliwością nałożenia grzywny przez organy nadzoru budowlanego indywidualnie na każdego współwłaściciela nieruchomości. Taka kara grzywny może być ponawiana celem przymuszenia do wykonania tych prac remontowych.

Inwestycja wiążąca się nie tylko z zakupem udziału, ale również objęciem lokalu lub lokali w posiadanie będzie wydawać się bardziej atrakcyjna w związku z perspektywą uzyskiwania dochodów z tej nieruchomości w postaci czynszu najmu. Najem lokalu bądź lokali objętych w posiadanie oraz uzyskiwanie z tego tytułu korzyści w postaci czynszu najmu również może okazać się problematyczne. Zgodnie z art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. Oznacza to, że pozostali współwłaściciele tej nieruchomości mogą żądać od inwestora zapłaty (oddania) części dochodu uzyskiwanego tytułem czynszu w wysokości przewyższającej jego udział w nieruchomości. Na tym tle może dojść do sporu sądowego, gdyż nawet mając w posiadaniu część nieruchomości, pożytki i przychody powinny przypadać wszystkim współwłaścicielom.

[3] Uchwała SN z 10.05.2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3; uchwała SN z 21.02.2008 r., III CZP 144/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 22.

[4] Wyrok SN z 18.08.2017 r., IV CSK 628/16, LEX nr 2360536.

[5] Wyrok SN z 6.09.2015 r., III CSK 446/14, LEX nr 1816593; postanowienie SN z 19.05.2016 r., III CSK 282/15, LEX nr 2066010.

Ustawodawca przyjmuje również, że z rzeczy powinni wspólnie, zgodnie korzystać wszyscy współwłaściciele. Jak stanowi 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.

Sytuacja współwłasności nieruchomości, w której tylko część właścicieli współposiada, a więc korzysta z tej rzeczy, prowadzi do powstania wzajemnych roszczeń współwłaścicieli o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej. Możliwa jest tutaj cała paleta roszczeń zależna również od zachowania poszczególnych współwłaścicieli; bywa bowiem, że w nieruchomościach występują przypadki współwłaścicieli nieaktywnych, nieinteresujących się swoim majątkiem oraz nieponoszących żadnych kosztów. Sąd bada w toku procesu stan faktyczny i dokonuje oceny z uwzględnieniem także zachowania danego współwłaściciela. W doktrynie wskazuje się na kryterium uzewnętrznienia woli korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaściciela oraz kryterium pogodzenia korzystania przez niego z tej rzeczy z korzystaniem wykonywanym przez pozostałych współwłaścicieli (Borowicz, 2011).

W orzecznictwie sądów zostało dopuszczone pojęcie korzystania ponad udział, wskutek czego przyjęto, że taki współwłaściciel ma obowiązek rozliczyć się z pozostałymi współwłaścicielami. Przyjęto bowiem, że posiadanie rzeczy przez współwłaściciela w szerszym zakresie niż dającym pogodzić się z uprawnieniami pozostałych współwłaścicieli narusza ustawowo regulowane stosunki i jest „nieuprawnione”[6]. W doktrynie wskazano, że taka teza nie znajduje podstawy prawnej w przepisach i została wyinterpretowana niejako wbrew literalnej wykładni oraz celowi regulacji prawnej (Naworski, 2007). Zwolennicy tego poglądu wskazują jednak na związek wielkości udziału w nieruchomości z zakresem korzystania z niej, wskazując, że inna interpretacja w istocie nie ma sensu, szczególnie że jednoczesne współposiadanie i współkorzystanie z całej rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli rzadko wchodzi w grę. Postawiono tezę, zgodnie z którą podstawy prawnej roszczeń o wynagrodzenie za korzystnie z rzeczy wspólnej należy upatrywać w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (Borowicz, 2011).

Zagadnienie dopuszczalności występowania przez jednych współwłaścicieli przeciwko innym współwłaścicielom z roszczeniami o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej zostało uznane za jeden z najtrudniejszych problemów, które kryje w sobie instytucja współwłasności w częściach ułamkowych (Karaszewski, 2011). Spory na tym tle są bardzo częste, gdyż bywa tak, że wprawdzie wszyscy współwłaściciele korzystają z przedmiotu swojej współwłasności, ale korzystanie to pozostaje w dysproporcji do wysokości przysługujących im udziałów. W orzecznic-

[6] Uchwała SN z 10.05.2006 r., III CZP 9/06, OSNC nr 3/2007 poz. 37.

twie uznano, że jest to roszczenie mające na celu ochronę własności, a jego podstawą są przepisy art. 224 § 2 i 225 k.c.[7]

Stan współwłasności nie pozwala na swobodne i pełne dysponowanie własnością, dlatego dąży się do zniesienia współwłasności i fizycznego podziału nieruchomości na odrębne lokale. Taki podział może nastąpić w drodze umowy lub na skutek postępowania cywilnego przed sądem zgodnie z art. 211 i n. k.c. Postępowanie o zniesienie współwłasności toczy się na podstawie przepisów ustawy z 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2023 poz.1550, dalej: k.p.c.) i jest uregulowane w art. 617–625 k.p.c. Długi czas rozstrzygania sprawy o zniesienie współwłasności jest spowodowany licznymi wymogami proceduralnym, wśród których należy wymienić konieczność sporządzenia w toku sprawy dwóch opinii przez biegłych sądowych. Przedmiotem pierwszej opinii jest określenie odrębnej własności lokali, przedmiotem drugiej zaś – wycena całej nieruchomości oraz wycena odrębnych lokali. Na tej podstawie, z uwzględnieniem wysokości udziałów w nieruchomości, stanu posiadania, oczekiwań współwłaścicieli oraz wartości poszczególnych lokali sąd dokonuje zniesienia współwłasności, podziału na lokale oraz przydzielenia tych lokali poszczególnym współwłaścicielom. W związku z tym zasądzane są również spłaty, jeśli dla współwłaściciela, który posiadał mały udział we współwłasności, nie ma lokalu, albo dopłaty w przypadku, gdy współwłaściciel otrzymał lokal o mniejszej wartości niż wartość jego udziału, określona przez biegłego sądowego –rzeczoznawcę majątkowego.

Inną przyczyną długotrwałości postępowań o zniesienie współwłasności jest to, że regulacja prawna przewiduje, iż w ramach tego postępowania powinny zostać rozstrzygnięte wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy (Grzybkowski, 2002). Oznacza to, że w przypadku zgłoszenia takich roszczeń np. z tytułu posiadania całości lub części nieruchomości przez jednego spośród współwłaścicieli na wyłączność sąd musi o tych roszczeniach rozstrzygać, badać stan posiadania na kilka lat wstecz. Może to dotyczyć również rozliczeń z tytułu nakładów ponoszonych na nieruchomość w okresie współwłasności przez poszczególnych współwłaścicieli, zarówno na lokale pozostające w ich posiadaniu, jak i na te części nieruchomości, które służą do wspólnego użytku, także w perspektywie kilku lat wstecz.

Postanowienie sądu wydane w pierwszej instancji jest zaskarżalne, a w przypadku sporu pomiędzy współwłaścicielami dość często są wnoszone w sprawach podziałowych apelacje. Rozstrzygnięcie sprawy w drugiej instancji to kolejne miesiące, odbierane jako zamrożenie kapitału, które obniża atrakcyjność tej inwestycji.

Kolejny problem może powstać w przypadku utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, a więc po zniesieniu współwłasności. Wspólnoty mieszkaniowe funkcjonują w reżimie prawnym wynikającym z ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 1048; dalej: u.w.l.). Korzyścią tej sytuacji jest uzyskanie odrębnej własności lokali, wpis w księdze wieczystej inwestora jako właściciela

[7] Uchwała SN z 13.03.2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009 Nr 4, poz. 53.

lokalu, co zarazem skutkuje wzrostem wartości tego lokalu. Z nabyciem lokalu wiąże się również nabycie udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, nazywanej współwłasnością przymusową. Ustawa wprowadza bowiem konstrukcję prawa związanego polegającą na tym, że z prawem odrębnej własności lokalu jest związany udział w nieruchomości wspólnej (Kaźmierczyk, 2015). Części wspólne to zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Podejmowanie decyzji odnośnie do nieruchomości wspólnej zostało zastrzeżone dla ogółu właścicieli lokali, w sprawach zaś zwykłego zarządu kompetencje przekazano zarządowi wybieranemu spośród właścicieli lokali. Wprawdzie decyzje we wspólnocie podejmowane są już większością głosów, a nie jednomyślnie, jak przy współwłasności, ale istnieje ryzyko zaskarżenia uchwały przez właściciela lokalu i długotrwałego oczekiwania na rozstrzygnięcie sporu przez sąd. Punktem spornym może być kwestia konieczności przeprowadzenia remontu budynku, zakresu tego remontu oraz kosztów.

Niewątpliwie jednak posiadanie statusu właściciela lokalu jest bardziej atrakcyjne niż statusu współwłaściciela nieruchomości, gdyż wartość lokalu wyodrębnionego prawnie jest wyższa niż wartość udziału w nieruchomości. Zniesienie współwłasności nieruchomości oraz powstanie wspólnoty mieszkaniowej jest stanem, do którego dążą inwestorzy – nabywcy udziałów. Ich celem jest bowiem szybkie doprowadzenie do tego, aby doprecyzować zakres nabytego prawa oraz aby doprowadzić do zwiększenia jego wartości, a więc otrzymać konkretny lokal na własność.

Wnioski

Hipoteza badawcza niniejszej pracy została sformułowana jako stwierdzenie, że inwestycja polegająca na nabywaniu udziałów we współwłasności nieruchomości obarczona jest niezwykle wysokim ryzykiem po stronie inwestora. Przeprowadzone badania wykazały, że uzyskanie statusu współwłaściciela nieruchomości łączy się z obciążeniem pewnymi obowiązkami prawnymi oraz przyznaniem określonych uprawnień.

Obowiązki dotyczą sfery majątkowej, z posiadaniem udziału wiąże się konieczność utrzymywania nieruchomości w odpowiednim zakresie. W przypadku gdy stan techniczny budynków posadowionych na nieruchomości jest zły, współwłaściciele muszą się liczyć z perspektywą przeprowadzenia niekiedy bardzo drogiego remontu, zwłaszcza jeśli nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków. Inwestycja taka może więc okazać się znacznym obciążeniem finansowym. W okresie współwłasności może dochodzić do konfliktów pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości, przede wszystkim na tle zarządzania nieruchomością oraz w kwestii nakładów remontowych. Zgodnie z przepisami k.c. rozwiązaniem tych problemów są rozstrzygnięcia sądowe, które zapadają po wielu miesiącach, a czasem niestety latach. Inne ryzyko wiąże się z nakładami na nieruchomość ponoszonymi w okresie

współwłasności. W przypadku braku wpłat ze strony pozostałych współwłaścicieli pozostaje droga sądowa na ich odzyskanie, to zaś jest również obarczone ryzykiem. Przepisy k.c. o współwłasności są bardzo lakoniczne, a ich wykładnia często jest niejednolita, co skutkuje stanem niepewności prawnej. Konsekwencje decyzji podejmowanych przez niektórych współwłaścicieli, także finansowe, mogą doprowadzać do kolejnych sporów sądowych.

Stan współwłasności nie pozwala na swobodne i pełne dysponowanie nieruchomością i nie daje prawa do wyłącznego korzystania z lokali. Konieczne jest przeprowadzenie procesu zniesienia współwłasności i fizycznego podziału nieruchomości na odrębne lokale. Taki podział może nastąpić w drodze umowy lub na skutek postępowania cywilnego. Postępowanie o zniesienie współwłasności może toczyć się wiele lat, co stanowi kolejną niedogodność i z perspektywy inwestora odroczenie zysków w czasie. W efekcie nabycie udziału w nieruchomości może okazać się sposobem na zamrożenie kapitału, nieprzynoszącym bieżących zysków, a wymagającym nakładów na wspólną nieruchomość, co znacznie obniża atrakcyjność tej inwestycji.

Przepisy k.c. o zarządzie rzeczą wspólną w przypadkach nieporozumień między współwłaścicielami przyjmują jedno rozwiązanie – ingerencję sądu. Dotyczy to zarówno przypadku, gdy nie można uzyskać jednomyślności przy decyzjach przekraczających zakres zwykłego zarządu zgodnie z art. 199 k.c., jak również w razie braku zgody większości na dokonanie czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną lub jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną (art. 201 i 202 k.c.).

Ponadto każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość (art. 203 k.c.). W takim przypadku ustanowiony przez sąd zarządca przejmuje kompetencje współwłaścicieli w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością, podejmując za nich decyzje w sprawach zwykłego zarządu. Rozwiązanie to w przypadku konfliktu między współwłaścicielami zazwyczaj się sprawdza, gdyż zostają zabezpieczone podstawowe potrzeby nieruchomości, tj. bieżące remonty, ubezpieczenie czy sprzątanie i odśnieżanie.

W związku z taką regulacją prawną ustawowy reżim zarządu rzeczą wspólną w przypadku skonfliktowania współwłaścicieli może stać się w istocie „inną formą" zarządu sądowego. Wszystkie istotne decyzje, i to nie tylko w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, lecz także w sprawach nieprzekraczających tego zakresu, mogą być rozstrzygane przez sąd, jeśli do tego doprowadzą współwłaściciele. Tymczasem rozstrzygnięcia sądowe nie zapadają szybko, a niekiedy występuje potrzeba podjęcia niezwłocznych działań, szczególnie jeśli chodzi o zagadnienia związane z ingerencją w substrat nieruchomości, koniecznością podjęcia remontu lub przynajmniej zabezpieczenia stanu budynku (Sikorska-Lewandowska, 2020).

Bibliografia

Balwicka-Szczyrba, M. (red.). (2016). *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer.

Borowicz, A. (2011). Wzajemne roszczenia współwłaścicieli o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej. *Przegląd Sądowy*, *6*, 64–76.

Borowicz, A. (2015). Zgoda współwłaściciela na dokonanie czynności zarządu rzeczą wspólną (art. 199 i 201 kodeksu cywilnego). *Przegląd Sądowy*, *11*, 115–127.

Deneka, M. (2021). *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według kodeksu cywilnego*. Warszawa: C.H. Beck.

Drozd, E. (1986). *System Prawa Cywilnego. Prawo spadkowe*, J. Piątowski (red.). Warszawa: Ossolineum.

Gniewek, E. (2001). *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*. Kraków: Zakamycze.

Gniewek, E. (2013). *System Prawa Prywatnego*, t. 3, E. Gniewek (red.). Warszawa: C.H. Beck.

Gniewek, E. (2014). Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., III CZP 8/13. *Rejent*, *2*, 107–115.

Gniewek, E. (red.). (2017). *Kodeks cywilny. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck.

Grzybkowski, T. (2002). Problematyka prawna sporów i roszczeń rozpoznawanych w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości (problematyka prawna art. 618 k.p.c.). *Przegląd Sądowy*, *5*, 17–45.

Gudowski, J. (red.). (2016). *Kodeks Cywilny, komentarz*, t. 2. Warszawa: Wolters Kluwer.

Gutowski, M. (2017). *Nieważność czynności prawnej*. Warszawa: C.H. Beck.

Ignatowicz, J., Stefaniuk, K. (2006). *Prawo rzeczowe*. Warszawa: Wolters Kluwer.

Jasiński, A. (1999). Wybrane zagadnienia współwłasności. *Nowy Przegląd Notarialny*, *3*, 22–24.

Karaszewski, G. (2011). O wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli z wyłączeniem pozostałych. *Gdańskie Studia Prawnicze*, *XXVI*(26), 331–342.

Karnicka-Kawczyńska, A., Kawczyński, J. (2004). *Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism*. Warszawa: Wydawnictwo LexisNexis.

Kaźmierczyk, A. (2015). *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa*. Warszawa: C.H. Beck.

Kidyba, A. (2012). *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2. Warszawa: Wolters Kluwer.

Krziskowska, K. (2019). Uprawnienia współwłaścicieli nieruchomości do podjęcia czynności zmierzających do ochrony wspólnego prawa. *Rejent*, *3*, 9–31.

Księżak, P. (2017). *Kodeks cywilny, komentarz, tom II,* K. Osajda (red.). Warszawa: C.H. Beck.

Malicki, A. (2023). *Treść i wykonywanie współwłasności w częściach ułamkowych*. Warszawa: C.H. Beck.

Naworski, M.J. (2007). Współwłasność a rozliczenie korzyści – glosa – III CZP 9/06. *Monitor Prawniczy*, *16*, 909–917.

Nowakowski, Z. (1969). *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe.

Pietrzykowski, K. (red.). (2018). *Kodeks cywilny, tom 1: Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck.
Resich, Z. (red.) (1972). *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze.
Rudnicki, S. (2002). *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis.
Rudnicki, S., Rudnicki, G. (2008). *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis.
Sikorska-Lewandowska, A. (2020). *Mała wspólnota mieszkaniowa*. Toruń: Wydawnictwo Naukowe UMK.
Swaczyna, B. (2004). *Umowne zniesienie współwłasności nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis.
Sychowicz, M. (1976). *Postępowanie o zniesienie współwłasności*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze.
Szadkowski, K. (2018). *Kodeks cywilny, Tom I*, M. Gutowski (red.). Warszawa: C.H. Beck.
Trzaskowski, R. (2010). Skuteczność czynności prawnej dokonanej bez wymaganej ustawą zgody współwłaściciela (art. 199 i 201 k.c.). *Palestra*, *11–12*, 167–175.
Wąsiewicz, A. (1965). Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej. Poznań: Uniwersytet im. Adama Mickiewicza.
Winiarz, J. (red.). (1989). *Kodeks cywilny z komentarzem*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze.

Akty prawne

Dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. 1946 r. Nr 57 poz. 319).
Postanowienie SN z 19.05.2016 r., III CSK 282/15, LEX nr 2066010.
Uchwała SN z 17.01.1989 r., III CZP 108/88, OSNC 1990 Nr 1, poz. 7.
Uchwała SN z 10.05.2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007 Nr 3.
Uchwała SN z 21.02.2008 r., III CZP 144/07, OSNC 2009 Nr 2, poz. 22.
Uchwała SN z 13.03.2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009 Nr 4, poz. 53.
Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 1550).
Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 1610).
Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 1048).
Wyrok SA w Poznaniu z 7.02.2006 r., I ACa 829/05, OSA 2006 Nr 12, poz. 40.
Wyrok SN z 17.01.2003 r., III CKN 1451/00, LEX nr 583838.
Wyrok SN z 10.06.1994 r., II CRN 53/94, LEX nr 82294.
Wyrok SN z 12.08.2009 r., IV CSK 81/09, LEX nr 530575.
Wyrok SN z 24.04.2013 r., IV CSK 596/12, LEX nr 1375468.
Wyrok SN z 18.06.2014 r., V CSK 412/13, LEX nr 1504766.
Wyrok SN z 6.09.2015 r., III CSK 446/14, LEX nr 1816593.
Wyrok SN z 18.08.2017 r., IV CSK 628/16, LEX nr 2360536.