Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

Glosses Studia Iuridica Lublinensia vol. XXIX, 3, 2020
DOI: 10.17951/sil.2020.29.3.217-237

Magdalena Deneka
Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, Polska
ORCID: 0000-0001-8645-1926
magdalena.deneka@umcs.pl

Wynagrodzenie współwłaściciela z tytułu wyłącznego korzystania z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela i jego domownika. Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2018 r. (III CSK 349/16)

Compensation Payable to the Co-owner for the Exclusive Use of the Co-owned Property by Another Co-owner and Member of His Household. Gloss to the Decision of the Supreme Court of 11 January 2018 (III CSK 349/16)

STRESZCZENIE

Ustalenia zawarte w glosie zmierzają do oceny zasadności poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w postanowieniu z dnia 11 stycznia 2018 r. (III CSK 349/16), zgodnie z którym współwłaściciel jest zobowiązany wobec współwłaścicieli wyłączonych od posiadania i używania rzeczy będącej przedmiotem współwłasności ułamkowej do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy przez jego domownika. W ramach rozważań omówiono pojęcie i status cywilnoprawny domownika oraz dopuszczalność przyjęcia domownika przez współwłaściciela nieruchomości objętej współwłasnością ułamkową. Poruszony został także problem odpowiedzialności współwłaściciela za zachowanie domownika oraz odpowiedzialności domownika za własne zachowanie w stosunku do współwłaścicieli odsuniętych od korzystania z rzeczy wspólnej.

Słowa kluczowe: współwłasność ułamkowa; wyłączenie przez współwłaściciela pozostałych współwłaścicieli od posiadania i używania rzeczy wspólnej; wynagrodzenie z tytułu nieuprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej; domownik

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

WPROWADZENIE

W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2018 r. (III CSK 349/16)[1] został poruszony problem wynagrodzenia współwłaściciela odsuniętego przez innego współwłaściciela od korzystania z rzeczy objętej współwłasnością ułamkową. Powyższe postanowienie zasługuje na uwagę, ponieważ Sąd Najwyższy odniósł się w nim do dotychczas nierozważanej w orzecznictwie i literaturze kwestii obowiązku zapłaty wskazanego wynagrodzenia przez współwłaściciela, który wbrew treści art. 206 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny[2] posiada rzecz wspólną i używa jej w zakresie niedającym się pogodzić ze współposiadaniem i używaniem tej rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, ale nie samodzielnie, lecz wraz z osobą trzecią będącą jego domownikiem[3].

STAN FAKTYCZNY SPRAWY

W stanie faktycznym sprawy, w której zapadło glosowane orzeczenie Sądu Najwyższego, przedmiot współwłasności ułamkowej stanowiła nieruchomość składająca się z gruntu ornego, gruntu leśnego oraz gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym. Nieruchomość należała do sióstr Jadwigi S. i Stanisławy S., które nabyły ją w drodze dziedziczenia ustawowego po rodzicach. Udziały współwłaścicielek w nieruchomości były równe.

Siostry od wielu lat pozostawały w konflikcie. Istniejący pomiędzy nimi spór dotyczył budynku mieszkalnego znajdującego się na spadkowej nieruchomości. W tym budynku, w jego wschodniej części, mieszkali do końca życia rodzice Jadwigi S. i Stanisławy S. (spadkodawcy). Z kolei część zachodnią zajmowała Stanisława S., najpierw z mężem, córką, synem i jego rodziną, a później tylko z córką. Po śmierci rodziców Stanisława S. uniemożliwiała siostrze Jadwidze S. posiadanie i używanie rzeczy wspólnej, tj. nie wpuszczała jej na spadkową nieruchomość i wraz z córką korzystała z całego budynku mieszkalnego.

W postępowaniu z wniosku Jadwigi S. przy uczestnictwie Stanisławy S. o dział spadku Sąd Rejonowy dokonał fizycznego podziału nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Ponadto, w trybie przepisu art. 686 ustawy

[1] OSNC-ZD 2019, nr A, poz. 2.

[2] T.j. Dz.U. 2019, poz. 1145 z późn. zm., dalej: k.c.

[3] W glosowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy rozstrzygnął również problem konsekwencji wykonania prac adaptacyjnych koniecznych do wyodrębnienia samodzielnych lokali po upływie terminu, który zakreślił sąd w postanowieniu wstępnym, wydanym na podstawie przepisu art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2020, poz. 532 z późn. zm.). Wskazane zagadnienie prawne nie będzie przedmiotem dalszych uwag.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego[4], zasądził na rzecz wnioskodawczyni od uczestniczki oznaczoną sumę pieniężną w związku z tym, że wnioskodawczyni została wyłączona od korzystania z nieruchomości przez uczestniczkę i jej córkę. Sumę pieniężną, o której mowa, Sąd Rejonowy określił jako „obciążenie z tytułu pożytków pobranych w wyniku zajmowania budynku ponad udział przysługujący uczestniczce".

Wydane przez Sąd Rejonowy postanowienie co do istoty sprawy zaskarżyła uczestniczka. Sąd Okręgowy uznał ocenę prawną Sądu Rejonowego za prawidłową i oddalił apelację Stanisławy S.

Sąd Najwyższy, rozpoznając skargę kasacyjną Stanisławy S. od postanowienia Sądu Okręgowego o oddaleniu apelacji, podniósł, że z mocy przepisu art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 206 k.c. wnioskodawczyni należy się wynagrodzenie ze względu na nieuprawnione posiadanie i używanie spadkowej nieruchomości w złej wierze przez uczestniczkę. Jednocześnie Sąd Najwyższy przyjął, że uczestniczka powinna zostać obciążona obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez jej córkę. Wyjaśniając swoje stanowisko, Sąd Najwyższy sformułował pogląd przytoczony w opublikowanej tezie glosowanego orzeczenia. Zgodnie z tym poglądem współwłaściciel, który innego współwłaściciela pozbawił posiadania i używania wspólnej nieruchomości, jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia także za to, że z nieruchomości korzystali jego domownicy. W konsekwencji Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną Stanisławy S.

ROSZCZENIE WSPÓŁWŁAŚCICIELA O WYNAGRODZENIE Z TYTUŁU WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z RZECZY WSPÓLNEJ PRZEZ INNEGO WSPÓŁWŁAŚCICIELA

Na tle przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności ułamkowej (art. 195–221) w orzecznictwie i doktrynie ukształtowała się koncepcja interpretacyjna, która głosi, że jeśli współwłaściciel posiada rzecz wspólną i używa jej z wyłączeniem innych współwłaścicieli, to ma obowiązek rozliczyć się z uzyskanej w ten sposób korzyści majątkowej przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Oznacza to, że każdemu z pozostałych współwłaścicieli przysługuje przeciwko niemu roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej wykraczające poza zakres, o którym stanowi przepis art. 206 k.c.[5] Wspomniane wynagrodzenie określane jest

[4] T.j. Dz.U. 2019, poz. 1460 z późn. zm., dalej: k.p.c.

[5] Z judykatury zob. w szczególności: uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103. Ponadto zob. uchwała SN z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53; wyrok SN z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 32/10, OSNC-ZD 2011, nr B, poz. 27; postanowienie SN z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CSK 191/10, OSNC-ZD 2012,

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

mianem wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej[6], ponieważ współwłaściciel niedopuszczający pozostałych współwłaścicieli do posiadania i używania przedmiotu współwłasności ułamkowej nie czyni użytku z uprawnienia unormowanego w przepisie art. 206 k.c., lecz postępuje tak, jak osoba, która narusza cudze prawo własności, czyli bezprawnie.

Według referowanej koncepcji interpretacyjnej roszczenie współwłaściciela o wynagrodzenie z tytułu odsunięcia od posiadania i używania rzeczy wspólnej, którego nie regulują przepisy art. 195–221 k.c., ma podstawę prawną w przepisie art. 225 k.c. lub w przepisie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 206 k.c.[7] Na gruncie

nr B, poz. 30; postanowienie SN z dnia 14 października 2011 r., III CSK 288/10, Legalis nr 454838; postanowienie SN z dnia 3 października 2012 r., II CSK 113/12, Legalis nr 606405; postanowienie SN z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 459/12, Legalis nr 741801; postanowienie SN z dnia 23 września 2016 r., II CSK 799/15, Legalis nr 1511778; postanowienie SN z dnia 24 listopada 2017 r., I CSK 109/17, Legalis nr 1747344; postanowienie SN z dnia 5 października 2018 r., III CSK 110/18, Legalis nr 1827774. Z literatury zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 138; W.J. Kocot, [w:] A. Brzozowski, W.J. Kocot, W. Opalski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 2016, s. 144; P. Księżak, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 2: *Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2–22, 65–111[1]). Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, red. K. Osajda, Warszawa 2017, s. 303 i n.; S. Rudnicki, G. Rudnicki, J. Rudnicka, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Gudowski, Warszawa 2016, s. 424 i n., 432; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz do art. 1–449[10]*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2018, s. 604 i n.; M. Warciński, *Używanie rzeczy ponad udział we współwłasności*, „Przegląd Sądowy" 2014, nr 11–12, s. 80 i n.; B. Janiszewska, *Powstanie obowiązku wynagrodzenia za wyłączne korzystanie z rzeczy wspólnej*, [w:] *Zaciąganie i wykonywanie zobowiązań. Materiały III Ogólnopolskiego Zjazdu Cywilistów (Wrocław, 25–27.9.2008 r.)*, red. E. Gniewek, K. Górska, P. Machnikowski, Warszawa 2010, s. 147 i n.; eadem, *Wynagrodzenie za wyłączne korzystanie z rzeczy wspólnej – uwagi na tle praktyki*, „Monitor Prawniczy" 2015, nr 7, s. 365 i n.; M. Podrecka, *Roszczenia współwłaścicieli o dopuszczenie do współposiadania i wynagrodzenie za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej*, „Rejent" 2011, nr 12, s. 76 i n.; B. Stelmach, *Roszczenie współwłaściciela o wynagrodzenie za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego" 2016, nr 2, s. 309 i n.; K. Szadkowski, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz do art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2018, s. 1290; K. Krziskowska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018, s. 316. Przedstawiony pogląd kwestionują: M.J. Naworski, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r. (III CZP 9/06)*, „Monitor Prawniczy" 2007, nr 16, s. 911 i n.; G. Karaszewski, *O wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli z wyłączeniem pozostałych*, „Gdańskie Studia Prawnicze" 2011, t. 26, s. 337 i n.; K. Górska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2019, s. 454 i n.

[6] Zob. uchwała SN z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53; uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103; postanowienie SN z dnia 3 października 2012 r., II CSK 113/12, Legalis nr 606405. Z literatury zob. M. Podrecka, *op. cit.*, s. 68 i n.; B. Stelmach, *op. cit.*, s. 313 i n.

[7] Zob. przypis 5. Należy zaznaczyć, że zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie zgłoszono również inne poglądy na temat przepisu będącego podstawą prawną roszczenia współwłaściciela o zapłatę określonej sumy pieniężnej w razie wyłączenia go od posiadania i używania rzeczy wspól-

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

powołanych przepisów można wyróżnić dwie przesłanki powstania omawianego roszczenia. Pierwszą jest tzw. stan eliminacyjny[8], w którym jeden ze współwłaścicieli korzysta z rzeczy wspólnej z wyłączeniem innych podmiotów wspólnego prawa własności wbrew ich woli. Drugą przesłanką jest zła wiara współwłaściciela uniemożliwiającego pozostałym współwłaścicielom posiadanie i używanie rzeczy wspólnej (świadomość bezprawności własnego zachowania) bądź jego wiedza o tym, że współwłaściciel pozbawiony posiadania i używania rzeczy wspólnej dochodzi uprawnienia przyznanego mu w przepisie art. 206 k.c. na drodze sądowej[9].

Przedstawioną koncepcję interpretacyjną słusznie uwzględnił Sąd Najwyższy w glosowanym orzeczeniu z uwagi na zaistnienie w realiach rozpoznawanej sprawy wymienionych okoliczności (wyłącznego korzystania ze spadkowej nieruchomości przez jedną ze współwłaścicielek w złej wierze). W świetle tej koncepcji Sąd Najwyższy dokonał kwalifikacji prawnej zgłoszonego przez wnioskodawczynię żądania zapłaty oznaczonej sumy pieniężnej, zasadnie przyjmując, że jest to roszczenie o wynagrodzenie za odsunięcie współwłaściciela od posiadania i używania rzeczy wspólnej (art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 206 k.c.). Sąd Najwyższy trafnie przy tym podkreślił, że orzekające w sprawie sądy powszechne wadliwie uznały, iż wnioskodawczyni domagała się zasądzenia od uczestniczki zwrotu wartości pobranych z rzeczy wspólnej pożytków i innych przychodów w trybie przepisu art. 207 k.c. Wyrażona w tym przepisie norma prawna nie miała w ustalonym stanie faktycznym zastosowania, gdyż korzyść majątkowa, którą odnosi współwłaściciel przez posiadanie i używanie rzeczy wspólnej z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, nie jest pożytkiem w znaczeniu technicznoprawnym (art. 50 k.c.) ani innym przychodem w rozumieniu przepisu art. 207 k.c.[10]

---

nej przez jednego z pozostałych współwłaścicieli. Zob. uchwała SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 37. Z literatury zob. A. Borowicz, *Wzajemne roszczenia współwłaścicieli o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej*, „Przegląd Sądowy" 2011, nr 6, s. 69 i n.; B. Jelonek-Jarco, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r. (III CZP 9/06)*, „Przegląd Sądowy" 2007, nr 7–8, s. 178 i n.; M. Niedośpiał, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r. (II CSK 32/10)*, „Przegląd Sądowy" 2013, nr 10, s. 123 i n.

[8] Zob. B. Janiszewska, *Wynagrodzenie*…, s. 366.

[9] Odnośnie do przesłanki wyłączenia przez współwłaściciela innych współwłaścicieli od korzystania z rzeczy wspólnej wbrew ich woli zob. orzecznictwo powołane w przypisie 5. Z literatury zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 138; B. Janiszewska, *Wynagrodzenie*…, s. 365 i n.; W.J. Kocot, *op. cit.*, s. 144; P. Księżak, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 2, s. 303 i n.; B. Stelmach, *op. cit.*, s. 332 i n. Na temat drugiej z wyróżnionych przesłanek zob. B. Stelmach, *op. cit.*, s. 327 i n.; M. Podrecka, *op. cit.*, s. 77 i n. Ponadto por. B. Janiszewska, *Powstanie obowiązku wynagrodzenia*…, s. 153.

[10] Zob. uchwała SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 37; uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103; postanowienie SN z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CSK 191/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 30; postanowienie SN z dnia 14 października 2011 r., III CSK 288/10, Legalis nr 454838; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2019 r., V CSK 396/18, Legalis nr 1879968. Z literatury zob. A. Borowicz, *op. cit.*, s. 70; B. Jelonek-Jarco, *op. cit.*, s. 167 i n.; M.J. Naworski, *op. cit.*, s. 912 i n.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

POJĘCIE I STATUS CYWILNOPRAWNY DOMOWNIKA

Pogłębionych analiz wymaga nierozważane jeszcze w literaturze i orzecznictwie zagadnienie rozliczenia korzystania z rzeczy objętej współwłasnością ułamkową przez osobę będącą domownikiem współwłaściciela, który uniemożliwia pozostałym współwłaścicielom wykonywanie uprawnień przysługujących im z mocy przepisu art. 206 k.c. W celu rozstrzygnięcia kwestii, o której mowa, należy wyjaśnić pojęcie i status cywilnoprawny domownika.

W Kodeksie cywilnym termin „domownik" występuje w dwóch przepisach – w art. 682 i art. 908 § 1. Przepis art. 682 k.c. normuje uprawnienie najemcy do wypowiedzenia najmu lokalu ze skutkiem natychmiastowym z powodu wad lokalu zagrażających zdrowiu ludzi (najemcy, jego domowników albo osób u niego zatrudnionych)[11]. Z kolei przepis art. 908 § 1 k.c. przewiduje, że w braku odmiennych postanowień umowy o dożywocie jednym z obowiązków nabywcy nieruchomości jest przyjęcie zbywcy (dożywotnika) jako domownika. Terminem „domownik" operuje ponadto wiele innych przepisów obowiązującego prawa, które – tak jak przytoczone przepisy Kodeksu cywilnego – nie precyzują jego sensu[12]. Wyjątkiem są przepisy art. 156 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze[13] i art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników[14], które formułują definicje legalne pojęcia „domownik" na użytek powołanych aktów normatywnych. W związku z tym można stwierdzić, że uregulowania, w których ustawodawca nie nadał słowu „domownik" szczególnej treści, odwołują się do jego powszechnego znaczenia[15]. W języku polskim „domownikiem" jest zaś

[11] Terminem „domownik" posługuje się także przepis art. 19o ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2020, poz. 611 z późn. zm.) (dalej: u.o.p.l.), który wprowadza rozwiązanie zbliżone do przewidzianego w przepisie art. 682 k.c. Mianowicie przepis art. 19o ust. 2 u.o.p.l. przyznaje najemcy uprawnienie do wypowiedzenia najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w razie wad lokalu, m.in. zagrażających życiu lub zdrowiu najemcy lub jego domowników.

[12] Zob. np. art. 138 § 1, art. 598^{11a} § 5, art. 638^{6} § 1, art. 791 § 2, art. 814 § 2, art. 829 pkt 1 i 1^{1}, art. 833 § 2, art. 931 § 4 i art. 1046 § 9 k.p.c.; art. 3a ust. 3 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (t.j. Dz.U. 2020, poz. 121 z późn. zm.); art. 132 § 2 i art. 224 § 3 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (t.j. Dz.U. 2020, poz. 30 z późn. zm.); art. 33 § 4 i art. 43 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2020, poz. 256 z późn. zm.); art. 72 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. 2019, poz. 2325 z późn. zm.); art. 48 § 3, art. 100 § 1, art. 101 § 1, art. 110g § 5, art. 141 § 2 i art. 146 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t.j. Dz.U. 2019, poz. 1438 z późn. zm.).

[13] T.j. Dz.U. 2020, poz. 275 z późn. zm.

[14] T.j. Dz.U. 2020, poz. 174 z późn. zm.

[15] Na temat ustalania sensu użytych w tekście prawnym słów oraz zwrotów na podstawie reguł znaczeniowych powszechnego języka etnicznego (polskiego) zob. w szczególności: Z. Radwański, M. Zieliński, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1: *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan,

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

osoba, która stale mieszka wraz z innymi osobami w jednym domu lub lokalu[16]. Wspomniane „stałe zamieszkiwanie" przejawia się w tym, że pobyt danej osoby w określonym miejscu nosi cechę trwałości[17] i służy zaspokojeniu jej potrzeb mieszkaniowych.

Zaprezentowane, powszechne znaczenie terminu „domownik" uwzględnia doktryna i orzecznictwo na tle różnych instytucji cywilnoprawnych. W piśmiennictwie z zakresu prawa rodzinnego podniesiono, że „domownikiem" jest osoba faktycznie przyjęta do wspólnoty domowej (na ogół bliski krewny, ale może to być także osoba obca, np. pomoc domowa). Pojmowany w ten sposób „domownik" mieszka z rodziną, u której przebywa, i jest związany z jej członkami stosunkiem prawnorodzinnym bądź quasi-rodzinnym[18]. W wypowiedziach dotyczących najmu lokali, ochrony praw lokatorów, własności lokali oraz spółdzielczych praw do lokali do kategorii „domowników" zalicza się osoby, które w celach mieszkaniowych stale korzystają z lokalu wraz z osobą mającą do niego tytuł prawny (najemcą lokalu lub innym podmiotem będącym lokatorem zgodnie z przepisem art. 2 ust. 1 u.o.p.l., właścicielem lokalu lub podmiotem uprawnionym ze spółdzielczego prawa do lokalu)[19]. Podobne ujęcie „domownika" spotkać można na gruncie przepisu art. 301

Warszawa 2012, s. 512; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2015, s. 65; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018, s. 120; A. Brzozowski, W.J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2015, s. 83.

[16] Zob. *Słownik języka polskiego*, t. 1: *A–K*, red. H. Szkiłądź, S. Bik, C. Szkiłądź, Warszawa 1988, s. 424; *Słownik języka polskiego PWN*, oprac. L. Drabik, A. Kubiak-Sokół, E. Sobol, L. Wiśniakowska, Warszawa 2012, s. 149.

[17] Tak na tle przepisu art. 138 § 1 k.p.c.: M. Michalska-Marciniak, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 1: *Komentarz do art. 1–205*, red. A. Marciniak, Warszawa 2019, s. 880. Podobnie: K. Weitz, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 1: *Postępowanie rozpoznawcze*, red. T. Ereciński, Warszawa 2016, s. 797. Trwałość pobytu osoby fizycznej w określonym budynku lub lokalu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest cechą, która odróżnia domownika od gościa. Na temat statusu gościa zob. orzeczenie SN z dnia 1 września 1958 r., I CR 745/58, OSPiKA 1959, nr 7–8, poz. 205; J. Górecki, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 1 września 1958 r.*, OSPiKA 1959, nr 7–8, poz. 205; J. Ignatowicz, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 1 września 1958 r.*, OSPiKA 1960, nr 4, poz. 105.

[18] Zob. J. Ignatowicz, M. Nazar, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2016, s. 35, 43.

[19] Zob. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 6 kwietnia 1970 r., III CZP 61/69, OSNCP 1971, nr 7–8, poz. 118; uchwała SN z dnia 4 października 2002 r., III CZP 60/02, OSNC 2003, nr 9, poz. 118; wyrok SN z dnia 21 marca 2006 r., V CSK 185/05, OSNC 2006, nr 12, poz. 208; uchwała SN z dnia 15 listopada 2018 r., III CZP 49/18, Legalis nr 1846499. Z literatury zob. np. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe*, Warszawa 2015, s. 123; K. Królikowska, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6A: *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2018, s. 813, 939; K. Pałka, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6B: *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2017, s. 721 i n.; E. Bończak-Kucharczyk, *Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 49; J. Chaciński, *Ochrona praw lokatorów. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 45 i n.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

§ 1 k.c. W tym przypadku nauka prawa cywilnego posługuje się terminem „domownik" w odniesieniu do wymienionych w przepisie art. 301 § 1 k.c. osób przyjętych na mieszkanie przez uprawnionego ze służebności mieszkania (jego małżonka, małoletnich dzieci, osób przez niego utrzymywanych oraz osób potrzebnych przy prowadzeniu gospodarstwa domowego), które wraz z nim korzystają z przedmiotu przysługującego mu prawa[20].

Według ustaleń doktryny i orzecznictwa osoba będąca domownikiem w wyżej podanym rozumieniu, jeżeli w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych stale zajmuje budynek lub lokal wspólnie z podmiotem uprawnionym do jego posiadania i używania, ma tzw. zależny (pochodny) tytuł prawny (prawo) do zamieszkiwania w nim. Oznacza to, że tytuł prawny domownika wywodzi się z prawa głównego, tj. z prawa osoby, która udostępniła mu mieszkanie. W konsekwencji tytuł prawny, o którym mowa, nie może powstać ani istnieć bez prawa głównego i wygasa najpóźniej w chwili wygaśnięcia tego prawa[21].

Zależne (pochodne) prawo domownika do korzystania z budynku lub lokalu mieszkalnego ma źródło w stosunku prawnym, który łączy domownika z podmiotem prawa głównego. W szczególności może to być stosunek prawnorodzinny, z którego wynika obowiązek jednej strony zapewnienia drugiej stronie odpowiednich warunków mieszkaniowych i skorelowane z nim prawo drugiej strony do wspólnego zamieszkiwania (np. stosunek władzy rodzicielskiej – art. 95 i n. ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy[22], stosunek alimentacyjny – art. 128 i n. k.r.o.). W sytuacji gdy domownikiem jest małżonek, jego uprawnienie do korzystania z mieszkania będącego przedmiotem prawa wchodzącego w skład majątku osobistego współmałżonka w celu zaspokojenia potrzeb rodziny ma podstawę w stosunku małżeństwa (art. 28^1 k.r.o.)[23]. Prawo domownika do posiadania

[20] Zob. E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 259; A. Bieranowski, *Służebność mieszkania*, Warszawa 2011, s. 127 i n.; A. Sylwestrzak, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2006 r. (II CK 341/05)*, „Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa" 2008, nr 1, s. 63 i n.

[21] Zob. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 9 marca 1959 r., I CO 1/59, OSNCK 1959, nr 4, poz. 95; uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 6 kwietnia 1970 r., III CZP 61/69, OSNCP 1971, nr 7–8, poz. 118; uchwała SN z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17; uchwała SN z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 35/01, OSNC 2001, nr 12, poz. 173; uchwała SN z dnia 4 października 2002 r., III CZP 60/02, OSNC 2003, nr 9, poz. 118. Z literatury zob. np. J. Ignatowicz, M. Nazar, *op. cit.*, s. 43; J. Zawadzka, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6B, s. 531. Zastrzeżenia jednak wymaga, że nie w każdym przypadku domownik ma zależny (pochodny) tytuł prawny do korzystania z budynku lub lokalu mieszkalnego. W szczególności dożywotnikowi przyjętemu przez osobę, która nabyła od niego nieruchomość na podstawie umowy o dożywocie, przysługuje własny (samoistny, niezależny) tytuł prawny do zamieszkiwania w znajdującym się na tej nieruchomości budynku. Tytułem prawnym, o którym mowa, jest oczywiście prawo dożywocia.

[22] T.j. Dz.U. 2019, poz. 2086 z późn. zm., dalej: k.r.o.

[23] Ugruntowany na tle przepisu art. 28^1 k.r.o. pogląd głosi, że powołany przepis przyznaje małżonkowi pochodny tytuł prawnorodzinny do korzystania z mieszkania, które jest przedmiotem prawa

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

i używania budynku lub lokalu mieszkalnego może również stanowić element treści stosunku niemającego charakteru prawnorodzinnego. Przykładowo jeśli domownik jest osobą bliską podmiotowi prawa głównego, a między nimi nie ma więzi prawnorodzinnej, która uzasadniałaby powstanie tytułu prawnego domownika do wspólnego zamieszkiwania, to tytuł ten opiera się na stosunku zbliżonym do użyczenia[24]. Prawo do korzystania z budynku lub lokalu mieszkalnego przysługujące domownikowi, który pełni obowiązki pomocy domowej lub sprawuje pieczę nad osobą bliską podmiotowi prawa głównego, najczęściej istnieje w ramach stosunku pracy lub stosunku prawnego wykreowanego przez umowę o świadczenie usług[25].

Niesamoistne (zależne) prawo domownika do zamieszkiwania w określonym budynku lub lokalu, z uwagi na to, że wynika z dwustronnie zindywidualizowanego stosunku prawnego, jest względne. Jego skuteczność *inter partes* wyraża się w tym, że do znoszenia korzystania z mieszkania przez domownika zobowiązany jest podmiot prawa głównego. W związku z tą cechą mogłoby się wydawać, że w wypadku, gdy prawem głównym nie jest własność, lecz inne prawo rzeczowe (np. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, służebność mieszkania) lub prawo obligacyjne (np. prawo najmu, prawo z umowy użyczenia, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu), wskazany obowiązek znoszenia posiadania i używania przedmiotu prawa głównego przez domownika nie obciąża osoby, wobec której prawo główne jest skuteczne (właściciela nieruchomości spółdzielczej, właściciela nieruchomości, na której została ustanowiona służebność mieszkania, wynajmującego, komodanta). Prowadziłoby to do konkluzji, że z punktu widzenia tego podmiotu zachowanie domownika polegające na korzystaniu z budynku lub lokalu mieszkalnego jest bezprawne. Przedstawiony wniosek interpretacyjny nie zasługiwałby jednak na aprobatę.

Osoba fizyczna może zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe, zajmując budynek lub lokal nie tylko samodzielnie, lecz także wraz z innymi osobami, zwłasz-

przysługującego wyłącznie drugiemu małżonkowi. Zob. uchwała SN z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZP 109/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 94. Z literatury zob. np. T. Smyczyński, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 11: *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, red. T. Smyczyński, Warszawa 2014, s. 232; M. Sychowicz, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Piasecki, Warszawa 2011, s. 170; A. Bieranowski, [w:] *Małżeńskie prawo majątkowe*, red. J. Ignaczewski, Warszawa 2017, s. 476; J. Pawliczak, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 5: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz. Przepisy wprowadzające KRO*, red. K. Osajda, Warszawa 2017, s. 311; A. Sylwestrzak, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2006 r. (V CSK 185/05)*, „Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa" 2007, nr 2, s. 91 i n.; M. Jadczak-Żebrowska, *Prawa i obowiązki małżonków*, Warszawa 2017, s. 298 i n.

[24] Zob. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 6 kwietnia 1970 r., III CZP 61/69, OSNCP 1971, nr 7–8, poz. 118.

[25] O źródłach zależnego (pochodnego) prawa domownika do zamieszkiwania w budynku lub lokalu zob. J. Ignatowicz, M. Nazar, *op. cit.*, s. 43; J. Zawadzka, *op. cit.*, s. 531 i n.; J. Chaciński, *op. cit.*, s. 45 i n. Zob. także: uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 6 kwietnia 1970 r., III CZP 61/69, OSNCP 1971, nr 7–8, poz. 118.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

cza z małżonkiem, krewnymi lub osobami, z którymi łączą ją więzi uczuciowe. W niektórych przypadkach wspólne zamieszkiwanie poza tym, że jest naturalnym zjawiskiem społecznym, przyczynia się do prawidłowej realizacji obowiązków prawnorodzinnych (np. obowiązku wspólnego pożycia małżonków – art. 23 k.r.o., obowiązku rodzica, któremu przysługuje władza rodzicielska, sprawowania pieczy nad dzieckiem – art. 95 i n. k.r.o., obowiązku dostarczania środków utrzymania i wychowania osobie uprawnionej do alimentacji – art. 128 i n. k.r.o.)[26]. Harmonizuje z tym konstrukcja praw podmiotowych, których atrybutem jest posiadanie i używanie budynku lub lokalu mieszkalnego, gdyż nie są one ściśle związane z uprawnionym, przez co ich wykonywanie za pośrednictwem lub przy udziale osób trzecich jest dopuszczalne[27]. Warto zauważyć, że nawet służebność mieszkania, chociaż jest służebnością osobistą, nie została ukształtowana jako prawo umożliwiające korzystanie z nieruchomości obciążonej wyłącznie przez samego uprawnionego. Przepis art. 301 § 1 k.c., który – jak już wcześniej zaznaczono – pozwala mającemu służebność mieszkania przyjąć na mieszkanie wymienione w tym unormowaniu osoby, przewiduje bowiem wyjątek od uregulowanego w przepisie art. 300 zdanie 2 k.c. zakazu przenoszenia uprawnienia do wykonywania służebności osobistej[28].

Uwzględniając powyższe, można stwierdzić, że domownik, który korzysta z budynku lub lokalu mieszkalnego wspólnie z podmiotem mającym do niego tytuł prawny, uczestniczy w wykonywaniu cudzego prawa. Zbieżne opinie zostały zgłoszone w doktrynie i orzecznictwie na tle przepisów o najmie lokali oraz służebności mieszkania. Podnosi się, że domownik reprezentuje prawo najemcy lokalu, czyli współdziała w jego realizacji[29]. Według zaś stanowiska utrwalonego na gruncie

---

[26] Zob. A. Bieranowski, *Służebność…*, s. 127 i n.; idem, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 2, s. 764; A. Sylwestrzak, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2006 r. (II CK 341/05)*, s. 65 i n.; K. Gołębiowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2019, s. 632. Por. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 6 kwietnia 1970 r., III CZP 61/69, OSNCP 1971, nr 7–8, poz. 118.

[27] Zbliżone stanowisko zostało zaprezentowane w orzecznictwie w odniesieniu do prawa najmu lokalu. Zob. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 9 marca 1959 r., I CO 1/59, OSNCK 1959, nr 4, poz. 95. O dopuszczalności wykonywania prawa podmiotowego przez uprawnionego za pośrednictwem innych osób zob. S. Grzybowski, [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 1: *Część ogólna*, red. S. Grzybowski, Wrocław 1985, s. 252 i n.; Z. Radwański, A. Olejniczak, *op. cit.*, s. 103; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 175; A. Brzozowski, W.J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, *op. cit.*, s. 197.

[28] Zob. A. Wąsiewicz, [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 2: *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977, s. 720; E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, s. 734; S. Rudnicki, G. Rudnicki, J. Rudnicka, *op. cit.*, s. 747; A. Bieranowski, *Służebność…*, s. 123 i n.; A. Sylwestrzak, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2006 r. (II CK 341/05)*, s. 66; K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz do art. 1–449[10]*, s. 944. Zob. także: wyrok SN z dnia 5 kwietnia 1985 r., III CRN 71/85, Legalis nr 24700.

[29] Zob. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 6 kwietnia 1970 r., III CZP 61/69, OSNCP 1971, nr 7–8, poz. 118.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

przepisu art. 301 § 1 k.c. osoba przyjęta na mieszkanie, która jest domownikiem uprawnionego ze służebności mieszkania, współwykonuje przysługujące mu prawo[30].

W świetle sformułowanego poglądu nasuwa się wniosek, że zachowanie domownika, który korzysta z budynku lub lokalu mieszkalnego, powinno być traktowane tak, jak zachowanie osoby, z którą mieszka, gdyż jest wykonywaniem jej prawa. Z perspektywy osoby, wobec której prawo główne jest skuteczne, oznacza to, że domownik nie postępuje bezprawnie, a zatem ma ona obowiązek znoszenia posiadania i używania przez niego przedmiotu prawa głównego[31], mimo że nie łączy ją z nim żaden stosunek prawny[32]. Obowiązek, o którym mowa, ciąży jednak na osobie, wobec której prawo główne jest skuteczne, o tyle, o ile domownik korzysta z udostępnionego mu mieszkania w taki sposób, w jaki może to czynić uprawniony. Jeżeli domownik wykracza poza treść prawa głównego, to nie uczestniczy w jego realizacji. Związaną z tym odpowiedzialność ponosi podmiot prawa głównego, ponieważ bezprawne zachowanie domownika trzeba kwalifikować tak, jakby podjęła je osoba, która umożliwiła mu korzystanie z budynku lub lokalu mieszkalnego. W przypadku prawa głównego o charakterze obligacyjnym dodatkowo potwierdza to przepis art. 474 zdanie 1 k.c., ustanawiający kontraktową odpowiedzialność dłużnika za działania i zaniechania osób, z których pomocą wykonuje zobowiązanie oraz osób, którym wykonanie zobowiązania powierza, jak za własne zachowanie. Przemawia za tym to, że podmiot prawa głównego, jeśli jest obowiązany do przestrzegania ograniczeń dotyczących sposobu korzystania z mieszkania (np. reguł porządku domowego), ma status dłużnika w stosunku prawnym, w ramach którego istnieje jego prawo, a domownik współdziała z nim przy wykonywaniu zobowiązania[33].

---

[30] Zob. A. Bieranowski, *Służebność…*, s. 125 i n.; idem, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 2, s. 764 i n., 768. Ponadto zob. A. Wąsiewicz, [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 2, s. 721; K. Zaradkiewicz, *op. cit.*, s. 944; J. Pokrzywniak, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz do art. 1–352*, s. 1582; M. Jankowska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, s. 702 i n. Zob. także: wyrok SN z dnia 5 kwietnia 1985 r., III CRN 71/85, Legalis nr 24700.

[31] Podkreśla to doktryna na tle przepisu art. 301 § 1 k.c., wskazując, że właściciel nieruchomości obciążonej służebnością mieszkania ma obowiązek znoszenia korzystania z przedmiotu tego prawa przez osoby, które uprawniony przyjął na mieszkanie. Zob. A. Bieranowski, *Służebność…*, s. 126; idem, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 2, s. 769; K. Zaradkiewicz, *op. cit.*, s. 945; K. Gołębiowski, *op. cit.*, s. 632.

[32] Na brak stosunku prawnego między domownikiem a osobą, wobec której prawo główne jest skuteczne, zwraca uwagę orzecznictwo dotyczące najmu lokalu. Zob. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 9 marca 1959 r., I CO 1/59, OSNCK 1959, nr 4, poz. 95; uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 6 kwietnia 1970 r., III CZP 61/69, OSNCP 1971, nr 7–8, poz. 118; uchwała SN z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17; uchwała SN z dnia 4 października 2002 r., III CZP 60/02, OSNC 2003, nr 9, poz. 118. Podobny pogląd wyrażono w doktrynie. Zob. J. Zawadzka, *op. cit.*, s. 531.

[33] Zob. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 6 kwietnia 1970 r., III CZP 61/69, OSNCP 1971, nr 7–8, poz. 118.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

PRZYJĘCIE DOMOWNIKA PRZEZ WSPÓŁWŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ PRZEDMIOT WSPÓŁWŁASNOŚCI UŁAMKOWEJ

Odrębne rozważania trzeba poświęcić problemowi dopuszczalności przyjęcia domownika przez współwłaściciela nieruchomości objętej współwłasnością ułamkową.

W myśl przepisu art. 195 k.c. prawo własności, pomimo wielopodmiotowości, pozostaje niepodzielne. Przejawia się to w tym, że każdy współwłaściciel ma prawo do całej rzeczy wspólnej oraz wszystkich części jej materialnej struktury, przy czym jest ono ograniczone identycznymi, niejako „konkurencyjnymi" uprawnieniami innych współwłaścicieli[34]. Tak ujętą niepodzielność wspólnego prawa własności w szczególności odzwierciedla odnoszący się do współwłasności ułamkowej przepis art. 206 k.c., według którego współwłaściciel jest uprawniony do współposiadania i używania rzeczy wspólnej w zakresie dającym się pogodzić ze współposiadaniem i używaniem tej rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Uprawnienie współwłaściciela unormowane w przepisie art. 206 k.c. jest skuteczne wobec pozostałych współwłaścicieli (*inter partes*), ponieważ wynika z wewnętrznego stosunku prawnego łączącego podmioty wspólnego prawa własności[35]. Nie jest ono ściśle związane z osobą współwłaściciela, co umożliwia jego

[34] Zob. w szczególności: E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 659; idem, *Kodeks cywilny…*, s. 357; J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, t. 1, Warszawa 1972, s. 497; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 122; Z.K. Nowakowski, [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 2, s. 386; W.J. Kocot, *op. cit.*, s. 140 i n.; K. Górska, *op. cit.*, s. 422; P. Księżak, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 2, s. 276; S. Rudnicki, G. Rudnicki, J. Rudnicka, *op. cit.*, s. 379; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, *op. cit.*, s. 596; K. Krziskowska, *op. cit.*, s. 286. Z orzecznictwa zob. np. postanowienie SN z dnia 8 lipca 2003 r., IV CK 422/02, Legalis nr 222996; postanowienie SN z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, Legalis nr 392577; postanowienie SN z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12, Legalis nr 552683; uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103; postanowienie SN z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 412/13, Legalis nr 998602. Ponadto zob. wyrok TK z dnia 14 lipca 2015 r., SK 26/14, OTK-A 2015, nr 7, poz. 101.

[35] Należy zauważyć, że współwłaściciel może korzystać z rzeczy objętej współwłasnością ułamkową z wyłączeniem osób trzecich (art. 140 i 195 k.c.). Wskazane uprawnienie współwłaściciela, będące „idealną cząstką" jednego z atrybutów wspólnego prawa własności, jest skuteczne *erga omnes* (wobec wszystkich osób spoza kręgu współwłaścicieli) i stanowi element treści udziału we współwłasności ułamkowej. Ponadto współwłaściciel jest uprawniony do współposiadania i używania rzeczy wspólnej w zakresie dającym się pogodzić ze współposiadaniem i używaniem tej rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Uprawnienie, o którym mowa, wynika z wewnętrznego stosunku prawnego łączącego współwłaścicieli, który wyznacza obowiązujący ich sposób posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej. Jednocześnie trzeba podkreślić, że współwłaściciele są powiązani wewnętrznymi stosunkami prawnymi również w zakresie zarządu rzeczą wspólną oraz w zakresie zniesienia współwłasności ułamkowej. Wyróżnione wewnętrzne stosunki prawne między współwłaścicielami (dotyczące posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej, zarządu rzeczą wspólną

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

wykonywanie za pośrednictwem lub przy udziale innych podmiotów. Uzasadnia to brzmienie przepisu art. 206 k.c., w którym nie ma słów ani zwrotów sugerujących, że współposiadanie i używanie rzeczy wspólnej wymaga osobistego działania uprawnionego. Wskazany rezultat językowej wykładni przepisu art. 206 k.c. nie pozostaje w sprzeczności z funkcją wyrażonej w tym przepisie normy prawnej. Polega ona na ochronie indywidualnych interesów współwłaścicieli poprzez wyznaczenie obowiązującego w stosunku wewnętrznym ustawowego sposobu posiadania i używania rzeczy wspólnej. Do zagrożenia lub naruszenia tych interesów nie prowadzi to, że jeden ze współwłaścicieli powierza wykonywanie swojego uprawnienia osobie trzeciej lub wykonuje je wraz z osobą trzecią. Istotna jest jedynie okoliczność, czy współwłaściciel lub reprezentujący go podmiot uwzględnia zakres, o którym stanowi przepis art. 206 k.c.

Z uwagi na to, że uprawnienie do współposiadania i używania rzeczy wspólnej nie jest ściśle związane z podmiotem, któremu przysługuje, współwłaściciel może udostępnić osobie trzeciej nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności ułamkowej do wspólnego korzystania w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych tej osoby. W takim wypadku przyjęta przez współwłaściciela osoba trzecia, dopuszczona do współposiadania i używania rzeczy wspólnej z mocy wiążącego ich stosunku prawnego, uzyskuje status domownika. Elementem treści wspomnianego stosunku prawnego jest skuteczne *inter partes* prawo domownika do korzystania z rzeczy wspólnej będącej nieruchomością mieszkalną, które wywodzi się z prawa głównego, tj. z uprawnienia współwłaściciela uregulowanego w przepisie art. 206 k.c.[36] Pozostali współwłaściciele, pomimo braku więzi prawnej z osobą

---

oraz zniesienia współwłasności ułamkowej) są koniecznym następstwem (dopełnieniem) wspólności prawa własności. Ze względu na jedność przedmiotu i niepodzielność wspólnego prawa własności każdy współwłaściciel może wykonywać swoje uprawnienia w odniesieniu do całej rzeczy wspólnej, ale z uwzględnieniem identycznych uprawnień innych uczestników współwłasności ułamkowej. Oznacza to, że współwłaściciel ma uprawnienia skuteczne wobec pozostałych współwłaścicieli (*inter partes*) i jest obciążony obowiązkami skorelowanymi z ich analogicznymi uprawnieniami w ramach wzajemnych (wewnętrznych) stosunków prawnych, którymi są połączeni. Pojęcie i treść udziału we współwłasności ułamkowej oraz wewnętrzne stosunki prawne między współwłaścicielami szczegółowo omówiłam w rozprawie doktorskiej *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według Kodeksu cywilnego*, której maszynopis jest dostępny w Bibliotece Głównej Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie (zob. s. 168 i n., 267 i n.). Wypada przy tym zaznaczyć, że pogląd, iż współwłaściciele są powiązani wewnętrznymi stosunkami prawnymi w zakresie zarządu rzeczą wspólną oraz w zakresie posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej, nie budzi wątpliwości w doktrynie. Zob. np. E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, s. 677; J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny…*, s. 498; Z.K. Nowakowski, *op. cit.*, s. 387, 403 i n.; A. Wąsiewicz, *Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej*, Poznań 1965, s. 177 i n.; B. Swaczyna, *Umowne zniesienie współwłasności nieruchomości*, Warszawa 2004, s. 41; S. Rudnicki, G. Rudnicki, J. Rudnicka, *op. cit.*, s. 379; K. Górska, *op. cit.*, s. 438 i n.

[36] Udostępnienie przez współwłaściciela rzeczy wspólnej osobie trzeciej w charakterze domownika, jak wskazano, polega na tym, że współwłaściciel dopuszcza tę osobę do współposiadania i uży-

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

trzecią, są zobowiązani do znoszenia jej zachowania, gdyż jako domownik współwykonuje ona cudze, skuteczne wobec nich uprawnienie (zob. wcześniejsze uwagi).

Domownik, tak samo jak współwłaściciel, może korzystać z rzeczy wspólnej tylko w granicach określonych w przepisie art. 206 k.c. Jeżeli posiadanie i używanie rzeczy wspólnej przez domownika współwłaściciela narusza uprawnienia pozostałych współwłaścicieli, to nie jest wykonywaniem prawa głównego, lecz zachowaniem bezprawnym. Konsekwencje z tym związane ponosi współwłaściciel, który zezwolił domownikowi korzystać z rzeczy wspólnej, ponieważ postępowanie domownika pod względem skutków jest zrównane z postępowaniem podmiotu prawa głównego (zob. wcześniejsze uwagi). Ponadto współwłaściciel i jego domownik, zważywszy na obciążające ich w stosunku do pozostałych współwłaścicieli obowiązki przestrzegania zakresu przewidzianego w przepisie art. 206 k.c., znajdują się w sytuacji wykazującej podobieństwo do sytuacji unormowanej w przepisie art. 474 zdanie 1 k.c.[37] Upoważnia to do twierdzenia, że współwłaściciel, analogicznie jak dłużnik, który wykonuje zobowiązanie z pomocą innej osoby, jak za własne działania i zaniechania odpowiada za działania i zaniechania swojego domownika.

Przenosząc poczynione ustalenia na grunt przepisów art. 206 k.c. i art. 224–225 k.c., należy uznać, że współwłaściciel – w razie wyłączenia pozostałych współwłaścicieli od posiadania i używania rzeczy wspólnej – jest wobec nich zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy przez jego domownika. Odpowiedzialność za zachowanie domownika opiera się na takich samych zasadach, jak odpowiedzialność za własne zachowanie współwłaściciela. Oznacza to, że obowiązek zapłaty wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej

---

wania rzeczy wspólnej wraz z nim i innymi współwłaścicielami. Osoba trzecia zostaje w ten sposób włączona do wykonywania uprawnienia współwłaściciela unormowanego w przepisie art. 206 k.c. Uzasadnia to pogląd, że prawem głównym, z którego wywodzi się zależne (pochodne) prawo domownika do korzystania z rzeczy wspólnej, jest uprawnienie przysługujące współwłaścicielowi na podstawie przepisu art. 206 k.c., a nie uprawnienie objęte treścią udziału we współwłasności ułamkowej, z mocy którego współwłaściciel może korzystać z rzeczy wspólnej z wyłączeniem osób spoza kręgu podmiotów wspólnego prawa własności. Na temat rozróżnienia uprawnienia uregulowanego w przepisie art. 206 k.c. i uprawnienia do korzystania z rzeczy wspólnej, które jest elementem treści udziału we współwłasności ułamkowej, zob. przypis 35.

[37] W ramach wewnętrznego stosunku prawnego każdy współwłaściciel ma skuteczne *inter partes* (wobec pozostałych współwłaścicieli) uprawnienie do współposiadania i używania rzeczy wspólnej, a ponadto jest obciążony sprzężonymi z identycznymi uprawnieniami innych współwłaścicieli obowiązkami, które polegają na przestrzeganiu granic określonych w przepisie art. 206 k.c. (zob. przypis 35). Przedstawiona konstrukcja wewnętrznego stosunku prawnego uzasadnia twierdzenie, że jest to więź prawna typu względnego, która wykazuje podobieństwo do zobowiązania w rozumieniu przepisu art. 353 § 1 k.c. Wspomniane podobieństwo powoduje, że współwłaściciel i jego domownik, w zakresie ciążących na nich obowiązków nienaruszania uprawnień pozostałych współwłaścicieli do współposiadania i używania rzeczy wspólnej, znajdują się w sytuacji analogicznej do unormowanej w przepisie art. 474 zdanie 1 k.c. sytuacji dłużnika i osoby upoważnionej przez niego do wykonania zobowiązania lub współdziałającej z nim przy wykonywaniu zobowiązania.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

przez domownika obciąża współwłaściciela w wypadku, gdy domownik jest w złej wierze (ma świadomość, że postępuje bezprawnie) albo powziął wiadomość o tym, iż współwłaściciel odsunięty od posiadania i używania rzeczy wspólnej dochodzi uprawnienia przyznanego mu w przepisie art. 206 k.c. na drodze sądowej.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ DOMOWNIKA JEDNEGO ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI WOBEC POZOSTAŁYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI WYŁĄCZONYCH OD KORZYSTANIA Z RZECZY WSPÓLNEJ

Ostatnim zagadnieniem, które warto poruszyć, jest odpowiedzialność samego domownika wobec współwłaścicieli pozbawionych posiadania i używania rzeczy wspólnej.

Domownik współwłaściciela, który zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe, korzystając z rzeczy wspólnej, w związku z tym, że ma wolę wykonywania dla siebie pochodnego prawa do tej rzeczy (zob. wcześniejsze uwagi), jest posiadaczem zależnym w rozumieniu przepisu art. 336 k.c.[38] Sprawowane przez niego władztwo faktyczne jest zgodne z prawem, jeżeli mieści się w granicach uprawnienia współwłaściciela, który udostępnił mu mieszkanie, do współposiadania i używania rzeczy wspólnej. Domownik współwłaściciela, który przekracza ustanowiony w przepisie art. 206 k.c. zakres, wyłączając innych współwłaścicieli od korzystania z rzeczy wspólnej, jest posiadaczem bezprawnym.

Na tle obowiązujących unormowań nasuwa się spostrzeżenie, że w wyróżnionym wyżej przypadku, gdy zależne posiadanie rzeczy wspólnej przez domownika jednego ze współwłaścicieli jest niezgodne ze stanem prawnym, można by odpowiednio stosować przepis art. 224 § 2 k.c. lub przepis art. 225 k.c. w zw. z art. 206 k.c. oraz art. 230 k.c. Taki zabieg interpretacyjny prowadziłby do wniosku, że domownik współwłaściciela jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia współwłaścicielowi bezprawnie odsuniętemu od posiadania i używania rzeczy wspólnej. Przesłanką powstania obowiązku, o którym mowa, byłaby oczywiście zła wiara domownika albo jego wiedza o tym, że współwłaściciel, który wbrew swojej

[38] Osoba trzecia dopuszczona do korzystania z rzeczy będącej przedmiotem współwłasności ułamkowej w charakterze domownika oraz współwłaściciel, który przyjął ją na mieszkanie, wspólnie sprawują władztwo faktyczne. Nie są oni jednak współposiadaczami rzeczy wspólnej w znaczeniu technicznoprawnym z uwagi na odmienny *animus rem sibi habendi*. Domownik, jak już podkreślono, włada rzeczą wspólną z wolą wykonywania dla siebie zależnego (pochodnego) prawa do tej rzeczy, które jest względne, natomiast współwłaściciel – z wolą wykonywania dla siebie uprawnień wynikających z uczestnictwa we współwłasności ułamkowej. Należy również dodać, że wskazany *animus rem sibi habendi* domownika odróżnia go od prekarzysty, który faktycznie włada rzeczą na podstawie stosunku grzecznościowego. Na temat władztwa prekaryjnego zob. P. Księżak, *Precarium w prawie polskim*, „Rejent" 2007, nr 2, s. 58 i n. wraz z powołaną tam literaturą i orzecznictwem.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

woli nie wykonuje uprawnienia przysługującego mu z mocy przepisu art. 206 k.c., wystąpił na drogę sądową w celu jego ochrony. Ponieważ obowiązek zapłaty wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej przez domownika obciąża także współwłaściciela, który przyjął go na mieszkanie (zob. wcześniejsze ustalenia), ponosiliby oni wobec współwłaściciela pozbawionego posiadania i używania rzeczy wspólnej odpowiedzialność *in solidum*.

Zreferowany wniosek, chociaż *prima facie* wydaje się kontrowersyjny, nadaje się do obrony. Na jego poparcie można przytoczyć dwa argumenty. Po pierwsze, skoro przepisy art. 224–225 k.c. w zw. z art. 206 k.c. znajdują zastosowanie w razie naruszenia uprawnienia współwłaściciela do współposiadania i używania rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela (zob. wcześniejsze ustalenia), to biorąc pod uwagę treść art. 230 k.c., nie ma podstaw do wyłączenia stosowania powołanych przepisów w wypadku analogicznego zachowania domownika współwłaściciela, który – jak już zaznaczono – jest posiadaczem zależnym rzeczy wspólnej. Po drugie, odpowiedzialność współwłaściciela wobec pozostałych współwłaścicieli za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej przez jego domownika (zob. wcześniejsze ustalenia) *a limine* nie wyklucza odpowiedzialności samego domownika, podobnie jak kontraktowa odpowiedzialność dłużnika za zachowanie osoby, której powierza wykonanie zobowiązania lub z której pomocą wykonuje zobowiązanie (art. 474 zdanie 1 k.c.), nie zwalnia tej osoby z odpowiedzialności odszkodowawczej w stosunku do wierzyciela według przepisów o czynach niedozwolonych (art. 415 i n. k.c.)[39].

PODSUMOWANIE

Podsumowując rozważania zawarte w niniejszej glosie, można stwierdzić, że pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w opublikowanej tezie omawianego orzeczenia jest trafny, przy czym powinien zostać doprecyzowany. Mianowicie w rozliczeniach między współwłaścicielami należy uwzględnić nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej przez domownika jednego z nich, ale pod warunkiem, że domownik pozostaje w złej wierze bądź dowiedział się o wszczęciu postępowania sądowe-

[39] W kwestii odpowiedzialności odszkodowawczej osoby, której dłużnik powierza wykonanie zobowiązania lub z której pomocą wykonuje zobowiązanie, wobec wierzyciela na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych (art. 415 i n. k.c.) zob. M. Piekarski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ignatowicz, t. 2, Warszawa 1972, s. 1171; W. Borysiak, [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 3A: *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania. Część ogólna*, red. K. Osajda, Warszawa 2017, s. 1042; W. Popiołek, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2: *Komentarz do art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2018, s. 69; T. Wiśniewski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, cz. 1: *Zobowiązania*, red. J. Gudowski, Warszawa 2013, s. 903; G. Stojek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3: *Zobowiązania. Część ogólna (art. 353–534)*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018, s. 865.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

go zmierzającego do usunięcia skutków naruszenia uprawnienia współwłaściciela odsuniętego od posiadania i używania przedmiotu wspólnego prawa własności.

Jednocześnie wypada zauważyć, że zasługująca na pozytywną ocenę teza glosowanego orzeczenia nie została przez Sąd Najwyższy szczegółowo objaśniona. Sąd Najwyższy nie scharakteryzował pozycji prawnej domownika ani nie przedstawił racji wspierających stanowisko, że współwłaściciela obciąża obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej ponad zakres określony w przepisie art. 206 k.c. przez jego domownika. W uzasadnieniu glosowanego orzeczenia nie omówiono również problemu odpowiedzialności samego domownika współwłaściciela za nieuprawnione posiadanie i używanie rzeczy wspólnej wobec pozostałych współwłaścicieli.

Mimo braku wyczerpującej analizy zagadnień prawnych występujących w sprawie, w której zapadło glosowane orzeczenie, wydane przez Sąd Najwyższy rozstrzygnięcie nie powinno być kwestionowane. Skarga kasacyjna została słusznie oddalona, ponieważ wnioskodawczyni (współwłaścicielce spadkowej nieruchomości pozbawionej możliwości korzystania z niej) przysługiwało przeciwko uczestniczce (drugiej współwłaścicielce) roszczenie o wynagrodzenie za nieuprawnione posiadanie i używanie rzeczy wspólnej przez jej córkę (domownika będącego, jak się w świetle istniejących w sprawie okoliczności wydaje, w złej wierze).

BIBLIOGRAFIA

Literatura

Bieranowski A., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 2: *Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2–22, 65–111[1]). Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, red. K. Osajda, Warszawa 2017.

Bieranowski A., [w:] *Małżeńskie prawo majątkowe*, red. J. Ignaczewski, Warszawa 2017.

Bieranowski A., *Służebność mieszkania*, Warszawa 2011.

Bończak-Kucharczyk E., *Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz*, Warszawa 2017.

Borowicz A., *Wzajemne roszczenia współwłaścicieli o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej*, „Przegląd Sądowy" 2011, nr 6.

Borysiak W., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 3A: *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania. Część ogólna*, red. K. Osajda, Warszawa 2017.

Brzozowski A., Kocot W.J., Skowrońska-Bocian E., *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2015.

Chaciński J., *Ochrona praw lokatorów. Komentarz*, Warszawa 2013.

Deneka M., *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według Kodeksu cywilnego* (maszynopis rozprawy doktorskiej dostępny w Bibliotece Głównej Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie).

Doliwa A., *Prawo mieszkaniowe*, Warszawa 2015.

Gniewek E., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013.

Gniewek E., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

Gniewek E., *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001.
Gołębiowski K., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2019.
Górecki J., *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 1 września 1958 r.*, OSPiKA 1959, nr 7–8, poz. 205.
Górska K., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2019.
Grzybowski S., [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 1: *Część ogólna*, red. S. Grzybowski, Wrocław 1985.
Ignatowicz J., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, t. 1, Warszawa 1972.
Ignatowicz J., *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 1 września 1958 r.*, OSPiKA 1960, nr 4, poz. 105.
Ignatowicz J., Nazar M., *Prawo rodzinne*, Warszawa 2016.
Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012.
Jadczak-Żebrowska M., *Prawa i obowiązki małżonków*, Warszawa 2017.
Janiszewska B., *Powstanie obowiązku wynagrodzenia za wyłączne korzystanie z rzeczy wspólnej*, [w:] *Zaciąganie i wykonywanie zobowiązań. Materiały III Ogólnopolskiego Zjazdu Cywilistów (Wrocław, 25–27.9.2008 r.)*, red. E. Gniewek, K. Górska, P. Machnikowski, Warszawa 2010.
Janiszewska B., *Wynagrodzenie za wyłączne korzystanie z rzeczy wspólnej – uwagi na tle praktyki*, „Monitor Prawniczy" 2015, nr 7.
Jankowska M., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018.
Jelonek-Jarco B., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r. (III CZP 9/06)*, „Przegląd Sądowy" 2007, nr 7–8.
Karaszewski G., *O wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli z wyłączeniem pozostałych*, „Gdańskie Studia Prawnicze" 2011, t. 26.
Kocot W.J., [w:] A. Brzozowski, W.J. Kocot, W. Opalski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 2016.
Królikowska K., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6A: *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2018.
Krziskowska K., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018.
Księżak P., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 2: *Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2–22, 65–111[1]). Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, red. K. Osajda, Warszawa 2017.
Księżak P., *Precarium w prawie polskim*, „Rejent" 2007, nr 2.
Michalska-Marciniak M., [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 1: *Komentarz do art. 1–205*, red. A. Marciniak, Warszawa 2019.
Naworski M.J., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r. (III CZP 9/06)*, „Monitor Prawniczy" 2007, nr 16.
Niedośpiał M., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r. (II CSK 32/10)*, „Przegląd Sądowy" 2013, nr 10.
Nowakowski Z.K., [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 2: *Prawo własności i inne prawa rzec*zowe, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977.
Pałka K., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6B: *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2017.
Pawliczak J., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 5: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz. Przepisy wprowadzające KRO*, red. K. Osajda, Warszawa 2017.
Piekarski M., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ignatowicz, t. 2, Warszawa 1972.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

Podrecka M., *Roszczenia współwłaścicieli o dopuszczenie do współposiadania i wynagrodzenie za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej*, „Rejent" 2011, nr 12.
Pokrzywniak J., [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz do art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2018.
Popiołek W., [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2: *Komentarz do art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2018.
Radwański Z., Olejniczak A., *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2015.
Radwański Z., Zieliński M., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1: *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012.
Rudnicki S., Rudnicki G., Rudnicka J., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Gudowski, Warszawa 2016.
Skowrońska-Bocian E., Warciński M., [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz do art. 1–449[10]*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2018.
Słownik języka polskiego, t. 1: *A–K*, red. H. Szkiłądź, S. Bik, C. Szkiłądź, Warszawa 1988.
Słownik języka polskiego PWN, oprac. L. Drabik, A. Kubiak-Sokół, E. Sobol, L. Wiśniakowska, Warszawa 2012.
Smyczyński T., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 11: *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, red. T. Smyczyński, Warszawa 2014.
Stelmach B., *Roszczenie współwłaściciela o wynagrodzenie za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego" 2016, nr 2.
Stojek G., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3: *Zobowiązania. Część ogólna (art. 353–534)*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018.
Swaczyna B., *Umowne zniesienie współwłasności nieruchomości*, Warszawa 2004.
Sychowicz M., [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Piasecki, Warszawa 2011.
Sylwestrzak A., *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2006 r. (II CK 341/05)*, „Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa" 2008, nr 1.
Sylwestrzak A., *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2006 r. (V CSK 185/05)*, „Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa" 2007, nr 2.
Szadkowski K., [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz do art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2018.
Warciński M., *Używanie rzeczy ponad udział we współwłasności*, „Przegląd Sądowy" 2014, nr 11–12.
Wąsiewicz A., [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 2: *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977.
Wąsiewicz A., *Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej*, Poznań 1965.
Weitz K., [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 1: *Postępowanie rozpoznawcze*, red. T. Ereciński, Warszawa 2016.
Wiśniewski T., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, cz. 1: *Zobowiązania*, red. J. Gudowski, Warszawa 2013.
Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018.
Zaradkiewicz K., [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz do art. 1–449[10]*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2018.
Zawadzka J., [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 6B: *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2017.

Akty prawne

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2020, poz. 256 z późn. zm.).
Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz.U. 2019, poz. 2086 z późn. zm.).

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2019, poz. 1460 z późn. zm.).
Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t.j. Dz.U. 2019, poz. 1438 z późn. zm.).
Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2020, poz. 275 z późn. zm.).
Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (t.j. Dz.U. 2020, poz. 174 z późn. zm.).
Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2020, poz. 532 z późn. zm.).
Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (t.j. Dz.U. 2020, poz. 30 z późn. zm.).
Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2020, poz. 611 z późn. zm.).
Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. 2019, poz. 2325 z późn. zm.).
Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (t.j. Dz.U. 2020, poz. 121 z późn. zm.).

Orzecznictwo

Orzeczenie SN z dnia 1 września 1958 r., I CR 745/58, OSPiKA 1959, nr 7–8, poz. 205.
Postanowienie SN z dnia 8 lipca 2003 r., IV CK 422/02, Legalis nr 222996.
Postanowienie SN z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, Legalis nr 392577.
Postanowienie SN z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CSK 191/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 30.
Postanowienie SN z dnia 14 października 2011 r., III CSK 288/10, Legalis nr 454838.
Postanowienie SN z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12, Legalis nr 552683.
Postanowienie SN z dnia 3 października 2012 r., II CSK 113/12, Legalis nr 606405.
Postanowienie SN z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 459/12, Legalis nr 741801.
Postanowienie SN z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 412/13, Legalis nr 998602.
Postanowienie SN z dnia 23 września 2016 r., II CSK 799/15, Legalis nr 1511778.
Postanowienie SN z dnia 24 listopada 2017 r., I CSK 109/17, Legalis nr 1747344.
Postanowienie SN z dnia 11 stycznia 2018 r., III CSK 349/16, OSNC-ZD 2019, nr A, poz. 2.
Postanowienie SN z dnia 5 października 2018 r., III CSK 110/18, Legalis nr 1827774.
Postanowienie SN z dnia 28 lutego 2019 r., V CSK 396/18, Legalis nr 1879968.
Uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 9 marca 1959 r., I CO 1/59, OSNCK 1959, nr 4, poz. 95.
Uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 6 kwietnia 1970 r., III CZP 61/69, OSNCP 1971, nr 7–8, poz. 118.
Uchwała SN z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17.
Uchwała SN z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 35/01, OSNC 2001, nr 12, poz. 173.
Uchwała SN z dnia 4 października 2002 r., III CZP 60/02, OSNC 2003, nr 9, poz. 118.
Uchwała SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 37.
Uchwała SN z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53.
Uchwała SN z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZP 109/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 94.
Uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103.
Uchwała SN z dnia 15 listopada 2018 r., III CZP 49/18, Legalis nr 1846499.
Wyrok SN z dnia 5 kwietnia 1985 r., III CRN 71/85, Legalis nr 24700.
Wyrok SN z dnia 21 marca 2006 r., V CSK 185/05, OSNC 2006, nr 12, poz. 208.
Wyrok SN z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 32/10, OSNC-ZD 2011, nr B, poz. 27.
Wyrok TK z dnia 14 lipca 2015 r., SK 26/14, OTK-A 2015, nr 7, poz. 101.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 15/11/2026 06:38:51

SUMMARY

The findings presented in the commentary aim at assessing the legitimacy of the Supreme Court's view expressed in the decision of 11 January 2018 (III CSK 349/16), according to which the co-owner is obliged towards other co-owners excluded from holding and using the item being the object of fractional ownership to pay the compensation for the use of this item by his household member. The discussion covers the concept and civil-law status of the household member and the admissibility of accepting the household member by the co-owner of a property owned as a fractional ownership. The problems of the co-owner's liability for the behaviour of the household member and the liability of the household member for his/her own behaviour towards the co-owners deprived of the use of the joint property were also discussed.

Keywords: fractional ownership; exclusion by the co-owner of other co-owners from holding and using the co-owned property; compensation for unauthorised use of the co-owned property; household member

UMCS