

Michał Warciński

Prawo do dalszego zamieszkiwania (art. 218 Kodeksu cywilnego)

The right to continued residence (Article 218 of the Civil Code)

A farm may be a subject of fractional joint ownership. Due to the exceptional social and economic importance of this property, separate special provisions concern the abolition of the joint ownership of a farm. The subject matter of the study is an analysis of the institution of rights to continued residence on a farm after the abolition of its joint ownership, i.e. their subject, object, contents, nature, method of acquisition, transferability and encumbrance.

Keywords: farm, joint ownership, Civil Code

Gospodarstwo rolne może być przedmiotem współwłasności ułamkowej. Ze względu na wyjątkowe znaczenie społeczne i gospodarcze tego kompleksu majątkowego dla zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego przewidziano osobne, szczególnie przepisy. Przedmiotem opracowania jest analiza instytucji uprawnień do dalszego zamieszkiwania w gospodarstwie rolnym po zniesieniu jego współwłasności, a więc ich podmiotu, przedmiotu, treści, charakteru, sposobu nabycia, zbywalności i obciążalności.

Słowa kluczowe: gospodarstwo rolne, współwłasność, Kodeks cywilny

Doktor hab. nauk prawnych, adiunkt, sędzia Trybunału Konstytucyjnego ■
Uniwersytet Warszawski, Wydział Prawa i Administracji, Katedra Prawa Cywilnego,
WARSZAWA, POLSKA ■
m.warcinski@wpia.uw.edu.pl ■ <https://orcid.org/0000-0002-0237-2022>

1. Współwłasność gospodarstwa rolnego może zostać zniesiona, przy czym jej zniesienie podlega szczególnym zasadom. Podstawowe znaczenie wśród nich ma reguła wynikająca z art. 213 Kodeksu cywilnego¹, zgodnie z którym jeżeli zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego² przez podział między współwłaścicieli byłoby sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, sąd przyzna to gospodarstwo jednemu ze współwłaścicieli, na którego wyrażą zgodę wszyscy współwłaściciele. Przepis ten ma na celu zachowanie gospodarstwa rolnego w stanie umożliwiającym jego prowadzenie zgodnie z przeznaczeniem. Nierzad-

¹ Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. 2022, poz. 1360; dalej: Kodeks cywilny lub k.c.

² Użyte przez prawodawcę w art. 213–218 k.c. pojęcie współwłasności jest nieadekwatne wobec wspólności gospodarstwa rolnego. Taka terminologia zaciera różnicę między wspólnością własności (art. 140 k.c.), którą jest współwłasność, a wspólnością kompleksu praw majątkowych, współtworzących gospodarstwo rolne. W opracowaniu będzie jednak używane ustawowe pojęcie współwłasności (gospodarstwa rolnego) z zastrzeżeniem, że teoretycznie (konstrukcyjnie) nie jest ono poprawne.

ko jednak przyznanie własności gospodarstwa rolnego jednemu ze współwłaścicieli może doprowadzić do trudnej sytuacji mieszkaniowej pozostałych współwłaścicieli. Prowadząc przez lata gospodarstwo, tworzą w nich ośrodki życia swojego oraz swoich rodzin. Artykuł 218 § 1 k.c. ma takim problemom zapobiegać. Zgodnie z tym przepisem współwłaściciele, którzy nie otrzymali gospodarstwa rolnego lub jego części w wyniku podziału, ale do chwili zniesienia współwłasności w nim mieszkali, zachowują uprawnienia do dalszego zamieszkiwania, jednakże nie dłużej niż przez pięć lat, a gdy w chwili zniesienia współwłasności są małoletni – nie dłużej niż pięć lat od osiągnięcia pełnoletności. Ograniczenie tym terminem nie dotyczy byłych współwłaścicieli trwale niezdolnych do pracy.

Przed nowelizacją Kodeksu cywilnego w 1990 r. powyższą regułę zawierał jedynie przepis prawa spadkowego – nieobowiązujący art. 1083 k.c. Regulował on uprawnienia do dalszego zamieszkiwania w razie przyznania gospodarstwa rolnego w postępowaniu działowym jednemu ze spadkobierców. Wraz z jego uchyceniem wprowadzono art. 218 k.c.³, który ma zastosowanie do wszystkich przypadków zniesienia współwłasności, także w sytuacji podziału majątku małżeńskiego albo działu spadku.

Przepis ten, ze względu na treść, stosunkowo syntetyczną redakcję oraz nakaz odpowiedniego stosowania przepisów o jednym z ograniczonych praw rzeczowych, może tworzyć wiele problemów teoretycznych i praktycznych. Tymczasem w nauce i orzecznictwie nie był przedmiotem głębszej, kompleksowej analizy, co uzasadnia jej podjęcie w niniejszym opracowaniu.

2. Według powszechnej opinii art. 218 k.c. stanowi o uprawnieniu⁴. Można przypuszczać, że pogląd ten opiera się na wykładni językowej pojęcia „upraw-

³ Artykuł 218 k.c. w obecnym brzmieniu został wprowadzony mocą art. 1 pkt 37 ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. nr 55, poz. 321, i zastąpił, ale w szerszym zakresie podobnie brzmiący art. 1083 k.c., który został uchylony z mocy art. 1 pkt 123 tej samej ustawy.

⁴ Zob. E. Gniewek [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. III, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 472; M. Rzewuski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2020, s. 498; T.A. Filipiak [w:] K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Kodeks cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. II, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, s. 119; K. Górka [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, s. 496; K. Szadkowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. M. Gutowski, Warszawa 2021, s. 1451; J. Gudowski, G. Rudnicka, J. Rudnicki, S. Rudnicki, *Kodeks cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. II, Warszawa 2016, s. 504; L. Stecki, *Komentarz do art. 1083 [w:] Kodeks cywilny z komentarzem*, t. II, red. J. Winiarz, Warszawa 1989, s. 932; J. Pietrzykowski, *Komentarz do art. 1083 [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, red. Z. Resich, Warszawa 1972, s. 2055–2056; niejednoznacznie w tej kwestii zob. K. Górka [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, s. 496; K. Szadkowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. M. Gutowski, Warszawa 2021, s. 1452–1453; P. Kostański, *Zniesienie współwłas-*

nień” (do dalszego zamieszkiwania) zawartego w art. 218 § 1 k.c. Stanowisko to jest jednak dyskusyjne. Po pierwsze, kwalifikuje tę instytucję zarazem jako rodzaj prawa podmiotowego – służebności mieszkania albo ograniczonego prawa rzeczowego, podobnego do służebności osobistej. Po drugie, wykładnia pojęcia uprawnień powinna uwzględniać kontekst, w jakim ono się znajduje. Artykuł 218 § 1 k.c. stanowi o „współwłaścicielach, którzy zachowują uprawnienia do dalszego zamieszkiwania”. Przepis ten może zatem stanowić o jednym jak i o kilku uprawnieniach, przysługujących współwłaścicielowi. Jednakże wykonywanie władztwa w postaci zamieszkiwania jest wieloaspektowe i polega na wielokierunkowych działaniach oraz zaniechaniach uprawnionego. Władztwo takie wynika zatem nie z pojedynczego, ale z wielu uprawnień podmiotowych. Za takim wnioskiem przemawia także art. 218 § 2 k.c., który stanowi o uprawnieniach, a nie o pojedynczym uprawnieniu. Posługiwanie się w tym przepisie pojęciem uprawnienia w liczbie mnogiej nie byłoby uzasadnione, gdyby w art. 218 § 1 k.c. była mowa o pojedynczym uprawnieniu. Należy zatem przyjąć, że analizowany przepis stanowi o przysługującej współwłaścicielowi wiązce uprawnień do dalszego zamieszkiwania.

Problematyczny jest jednak charakter prawny takiej wiązki uprawnień. Jak wspomniano, w piśmiennictwie funkcjonują w tej kwestii dwa stanowiska. Według pierwszego – uprawnienia te są służebnością mieszkania powstającą z mocy ustawy⁵. Zapatrywanie to opiera się na art. 218 § 2 k.c., zgodnie z którym do prawa dalszego zamieszkiwania stosuje się odpowiednio przepisy o służebności mieszkania. W myśl drugiego, przeważającego poglądu, ze względu na to, że przepisy o służebności mieszkania stosuje się tylko odpowiednio, uprawnienia do dalszego zamieszkiwania są prawem osobistym, podobnym do służebności mieszkania⁶. Pogląd ten również opiera się na art. 218 § 2 k.c., niemniej inter-

ności nieruchomości w drodze umowy, Zakamycze 2004, s. 115–116, którzy używają na określenie omawianej instytucji pojęć uprawnienia oraz prawa. W orzecznictwie zagadnienie to również nie jest jasne. Można odnotować orzeczenia, w których instytucja z art. 218 k.c. nazywana jest uprawnieniem, uprawnieniami albo prawem; zob. uchwała SN z 28 maja 1971 r., sygn. akt III CZP 23/71, OSNCP 1971, nr 11, poz. 198; postanowienie SN z 11 czerwca 1982 r., sygn. akt III CRN 6/82, OSNC 1983, nr 1, poz. 17; uchwała SN z 22 lipca 1994 r., sygn. akt III CZP 91/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 7.

⁵ Zob. E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Zakamycze 2001, s. 484; L. Stecki [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 932; J. Pietrzykowski [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 2055–2056. Pogląd ten powołuje także M. Rzewuska [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 499; zob. także uchwała SN z 22 lipca 1994 r., sygn. akt III CZP 91/94.

⁶ Zob. T.A. Filipiak [w:] K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Kodeks, op. cit.*, s. 119; K. Górska [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 496; J. Gudowski, G. Rudnicka, J. Rudnicki, S. Rudnicki, *Kodeks, op. cit.*, s. 504. Podobnie K. Szadkowski [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 1453, według którego prawo to „obciąża nieruchomość”.

pretując ten przepis, akcentuje się występujący w nim nakaz „odpowiedniego stosowania”⁷ przepisów o służebności mieszkania. Ma to dowodzić, że analizowana instytucja nie jest służebnością mieszkania a prawem do niej zbliżonym.

Pierwsze stanowisko, zgodnie z którym art. 218 k.c. stanowi o służebności mieszkania, budzi wątpliwości już choćby z tego względu, że w przepisie tym mowa o prawie (wiąźce uprawnień), do którego jedynie odpowiednio należy stosować przepisy o służebności mieszkania. Gdyby przepis miał stanowić o służebności mieszkania, zostałyby inaczej, znacznie prościej, sformułowany; przede wszystkim jednak nie zawierałby nakazu jedynie odpowiedniego stosowania przepisów o służebności mieszkania.

Drugie zapatrywanie co prawda odrzuca koncepcję uprawnień do dalszego zamieszkiwania jako służebności mieszkania, głosi jednak, że jest to prawo podobne do niej, sugerując tym samym jego prawnorzeczowy charakter. Pojawia się w związku z tym problem pogodzenia tej opinii z zasadą *numerus clausus* praw rzeczowych.

Zasada ta związana jest ze skutecznością *erga omnes* praw rzeczowych. Nakładanie powszechnego obowiązku poszanowania władztwa wynikającego z prawa rzeczowego może należeć tylko do kompetencji prawodawcy, a nie do zakresu swobody kształtowania przez podmioty swojej sytuacji prawno-cywilnej. Dlatego zgodnie z zasadą *numerus clausus* uczestnicy obrotu prawnego nie mogą kreować praw rzeczowych poza tymi, które reguluje ustawa. Nie mają także możliwości kształtowania treści praw uregulowanych w ustawie, poza zakresem w niej wskazanym. Mogą zatem powoływać i kształtować treści praw rzeczowych tylko na podstawie i w granicach określonych w ustawie.

Sporne jest jednak rozumienie zamkniętego katalogu praw rzeczowych uregulowanego w ustawie. W myśl pierwszego stanowiska prawem rzeczowym jest tylko takie prawo podmiotowe, które prawodawca wyraźnie ustanowił (nazwał) prawem rzeczowym⁸. Zgodnie z drugą opinią prawem rzeczowym jest prawo podmiotowe, któremu prawodawca przyznał wyraźnie takiego charakteru, niemniej całość jego cech (w szczególności skuteczność *erga omnes*, przedmiot – rzecz) pozwala w drodze wykładni zakwalifikować je jako prawo rzeczowe⁹.

⁷ O metodzie odpowiedniego stosowania przepisów prawa zob. zamiast wielu J. Nowacki, *Odpowiednie stosowanie przepisów prawa*, „Państwo i Prawo” 1964, z. 3, s. 367–375.

⁸ Zob. Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1969, s. 12; E. Drozd, *Numerus clausus praw rzeczowych* [w:] *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego (Studia i rozprawy)*. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Zbigniewa Radwańskiego, red. S. Sołtysiński, Poznań 1990, s. 268.

⁹ Zob. Z. Radwański, *Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami*, Warszawa 1961, s. 196; S. Wójcik [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. II, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977, s. 18–19.

Zestawienie koncepcji uprawnień do dalszego zamieszkiwania jako podobnych do służebności mieszkania z obydwooma wariantami zasady *numerus clausus* pozwala stwierdzić, że bez względu na trafność jednego albo drugiego¹⁰ wariantu uprawnienia te nie mogą być zakwalifikowane jako osobne ograniczone prawo rzeczowe. Restrykcyjnie rozumiana zasada *numerus clausus* nie obejmuje prawa podmiotowego, które nie zostało przez prawodawcę tak wprost zdefiniowane. Z kolei zwolennicy elastycznego ujęcia zasady *numerus clausus* podkreślają, że określona instytucja, co prawda nie nazwana w ustawie prawem rzeczowym, powinna mieć jego cechy. Wymagania tego nie spełniają analizowane uprawnienia. Odesłanie zawarte w art. 218 § 2 k.c. nie może samodzielnie przesądzać ich charakteru prawnego jako ograniczonego prawa rzeczowego. Podobne odesłania znajdują się także wśród przepisów regulujących instytucje prawa zobowiązań (art. 690, art. 910 § 1 k.c.).

Należy również podkreślić, że omawiane koncepcje nie korelują z zawartym w art. 218 § 1 k.c. pojęciem „zachowania” prawa do dalszego zamieszkiwania, któ-

¹⁰ W niniejszym opracowaniu należy ograniczyć się do stwierdzenia, że przekonujące jest pierwsze stanowisko. Z drugą koncepcją związany jest problem określenia kryteriów kwalifikacji prawa podmiotowego jako prawa rzeczowego. Przyznają to jej zwolennicy (zob. A. Wójcik [w:] *System, op. cit.*, s. 18), podkreślają – jej przeciwnicy (zob. E. Drozd, *Numerus, op. cit.*, s. 263–264), choć obydwu stronom tego sporu chodzi o kryteria pozaustawowe, naukowe. Wyrażono nawet opinię o niemożliwości naukowego ustalenia „na wzór platońskiej idei” definicji prawa rzeczowego (zob. E. Drozd, *Numerus, op. cit.*, s. 267). Ten pesymizm jest nadmierny. Prawodawca ma znaczną swobodę w kształtowaniu systemu praw podmiotowych i zdarza się, że narusza przy tym naukową systematykę. Pewnym prawom zobowiązaniowym przyznaje się niektóre cechy praw rzeczowych, tworząc prawa mieszane, o cechach zobowiązaniowych i rzeczowych. Jednakże ustawa nie musi być punktem wyjścia wszystkich naukowych ustaleń i definicji, w tym definicji prawa rzeczowego. Prawo oparte jest ostatecznie na ideach, które musiały być kiedyś po raz pierwszy przekute w literę ustawy. Restrykcyjna koncepcja zasady *numerus clausus* przekonuje zatem nie dlatego, że naukowa definicja prawa rzeczowego nie jest możliwa, ale dlatego, że prawodawca jej nie stosuje, nie przeprowadzając konsekwentnie rozdziału praw rzeczowych od innych. W procesie stosowania prawa nie sposób z kolei abstrahować od treści ustawy, co nie podważa możliwości, a nawet potrzeby naukowej definicji prawa rzeczowego oraz postulowania, aby prawodawca jej przestrzegał. Dopóki tego nie czyni, należy przyjmować, że zgodnie z zasadą *numerus clausus* prawem rzeczowym jest tylko takie prawo podmiotowe, które ustawa tak nazywa. Proste rozwiązanie tego nadmiernie rozbudowanego w polskim prawie zagadnienia zawarte jest w art. 454 kodeksu cywilnego Mołdawii. Zgodnie z ust. 1 tego przepisu prawami rzeczowymi są własność i ograniczone prawa rzeczowe. W ust. 2 pod lit. a–f wymienione są ograniczone prawa rzeczowe, z kolei pod lit. g zamieszczona jest reguła, zgodnie z którą prawami tymi są także inne prawa, którym ustawa nadaje taki charakter.

re, w przeciwieństwie do pojęcia „nabycia prawa”, sugeruje zasadniczą niezmienną pozycję prawnej sprzed i po zniesieniu współwłasności. Jak dowodzi wiele przykładów z piśmiennictwa i orzecznictwa, wykładnia językowa nie zawsze jest rozstrzygająca w procesie ustalania znaczenia przepisów, także językowo jasnych. Niemniej wskazany zwrot może wspierać alternatywne rozwiązanie omawianego zagadnienia charakteru prawnego uprawnień do dalszego zamieszkiwania.

Można bowiem przyjąć, że uprawnienia te są udziałem we wspólnocie wiązki uprawnień, współtworzących kompleks majątkowy – gospodarstwo rolne, a pozwalających na zamieszkanie w nim¹¹. Jeżeli zatem przed zniesieniem współwłasności gospodarstwa rolnego współwłaściciel miał udział w każdym uprawnieniu wchodzącym w skład własności gruntu rolnego z budynkiem, w którym dotychczas mieszkał, to po zniesieniu tej współwłasności wciąż przysługuje mu udział (*verba legis*: „zachowuje” go), ale już tylko w zakresie uprawnień pozwalających mu wciąż zaspokajać potrzeby mieszkaniowe. Wyłączone są zatem inne uprawnienia, jakie przysługują współwłaścicielom (art. 206 k.c.), w szczególności uprawnienia do rozporządzania, pobierania pożytków oraz innych dochodów.

Powyższe stanowisko pozwala uniknąć zarzutu kreowania nowego ograniczonego prawa rzeczowego, nie wymienionego w ustawowym katalogu. Nie jest jednak wolne od kontrowersji. Współwłaściciel ma bowiem udział w każdym uprawnieniu wchodzącym w skład własności rzeczy, gdy uprawnienia z art. 218 k.c. byłyby udziałem tylko w niektórych z uprawnień właścicielskich. Własność byłaby więc podzielona nie tylko tak, jak stanowi art. 195 k.c. (wertikalnie), ale także co do treści (horyzontalnie). Zgodnie z art. 195 k.c. każdemu współwłaścicielowi przysługuje część każdego uprawnienia wchodzącego w skład własności. Podział co do treści własności polega z kolei na tym, że część uprawnień własności należy wyłącznie do jednego współwłaściciela a część do innego. Podzielność własności co do treści jest teoretycznie możliwa i występowała w wielu systemach prawnych, choćby w formie własności feudalnej, na którą składała się własność zwierzchnia (*dominium directum*) oraz użytkowa (*dominium utile*)¹². We współczesnym polskim prawie cywilnym jednak nie występuje. Uprawnienia z art. 218 k.c. byłyby udziałem tylko w tych horyzontalnie określonych upraw-

¹¹ W uchwale SN z 8 sierpnia 1973 r., sygn. akt III CZP 45/73, OSNC 1974, nr 3, poz. 46, przyjęto, że jednym ze sposobów określenia zakresu i sposobu wykonywania prawa z art. 218 k.c. jest podział *quoad usum*, charakterystyczny dla relacji między współwłaścicielami, a nie właścicielem i uprawnionym z ograniczonego prawa rzeczowego. W tym ostatnim przypadku określa się bowiem przedmiot wykonywania ograniczonego prawa rzeczowego. Orzeczenie to nie dowodzi jednak, że Sąd Najwyższy opowiedział się za prezentowaną koncepcją; dowodzi raczej złożoności problematyki.

¹² Zob. F. Zoll, *Prawo cywilne. Prawa rzeczowe i rzeczowym podobne*, t. II, Poznań 1931, s. 7–8; J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 117; K. Gandor, *Własność podzielona w średniowiecznej teorii prawnej*, „Acta Universitatis Wratislaviensis” 1969, Prawo XXIII, nr 87, s. 87–106.

nieniach współwłaścicielskich, które pozwalają na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Pozostałe jednak nie wygasłyby, ale należałyby do właściciela gospodarstwa rolnego (uprawnienia do rozporządzania, pobierania pożytków itd.), tworząc także wiązkę uprawnień¹³ o charakterze wertykalno-horyzontalnym. Ponadto omawiana koncepcja prowadzi do wniosku, że mimo zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego, które miało doprowadzić do jego jednopodmiotowości, wciąż istnieje wspólność pewnych uprawnień wchodzących w jego skład, co przeczy tej jednopodmiotowości¹⁴. Trzeba również zaznaczyć, że byłby to przypadek udziału we współwłasności nieruchomości (lub użytkowaniu wieczystym) o charakterze zasadniczo terminowym, którym nie można rozporządzać. Trudności związane z omawianym rozwiązaniem nie są zatem bagatelne. Jednakże w porównaniu z fundamentalnymi problemami, które powstają na tle koncepcji uprawnień z art. 218 k.c. jako ograniczonego prawa rzeczowego, nie mają takiego ciężaru gatunkowego. Dlatego też koncepcję tę należy uznać za bardziej przekonującą.

Jedną z zasad polskiego prawa cywilnego jest zasada praw podmiotowych¹⁵. Prawem podmiotowym jest z kolei wynikająca ze stosunku prawnego¹⁶, a uregulowana w ustawie wiązka uprawnień tworzących spójną, funkcjonalną całość, pozwalająca realizować określony interes uprawnionego¹⁷. Takie cechy ma wiązka uprawnień do dalszego zamieszkiwania, dlatego można ją określić, podobnie jak udział z art. 195 k.c., pojęciem prawa podmiotowego (do dalszego zamieszkiwania), nie twierdząc zarazem, wbrew zasadzie *numerus clausus*, że jest to odrębne podmiotowe prawo rzeczowe¹⁸.

¹³ Nazwanie tej wiązki prawem podmiotowym jest problematyczne. Trudno bowiem znaleźć dla uprawnień ją tworzących wyraźną, łączącą je wspólną funkcję.

¹⁴ Można jednak przyjąć, podobnie jak w przypadku pojęcia własności gospodarstwa rolnego na tle art. 213–218 k.c., które też nie jest precyzyjne, że w kontekście art. 218 k.c. jednopodmiotowość gospodarstwa rolnego nie powinna być rozumiana dosłownie, lecz z uwzględnieniem specyfiki instytucji, którą ten przepis reguluje.

¹⁵ Zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018, s. 39.

¹⁶ Cecha ta nie musi dotyczyć praw podmiotowych, skutecznych *erga omnes*, w szczególności praw rzeczowych; zob. T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 1969, s. 86; *idem*, *Rzecz o stosunku prawnym prawa rzeczowego*, „Państwo i Prawo” 1978, z. 5, s. 79.

¹⁷ Zob. S. Grzybowski [w:] *System prawa cywilnego. Część ogólna*, t. I, red. S. Grzybowski, Wrocław 1985, s. 218.

¹⁸ W literaturze wyrażana jest opinia, zgodnie z którą udział we współwłasności jest postacią własności, dlatego mimo pewnych odrębności nie przypisuje mu się cech innego prawa rzeczowego; zob. Z. Fenichel, *Współwłasność w prawie polskim*, „Przeгляд Notarialny” 1947, t. II, z. 12, s. 482–483; K. Postulski, *Rozporządzanie udziałem we współwłasności ułamkowej*, „Nowe Prawo” 1971, nr 2, s. 229; J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. Z. Resich, Warszawa 1972, s. 506–507; Z.K. No-

Zakwalifikowanie prawa do dalszego zamieszkiwania jako udziału we współwłasności (choć w ujęciu wertykalno-horyzontalnym), a nie jako ograniczonego prawa rzeczowego, determinuje odpowiednie stosowanie do niego przepisów o służebności mieszkania (art. 218 § 2 k.c.). Stosowanie to nie może bowiem naruszać charakteru prawnego udziału we współwłasności, nadając mu cechy prawa na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*)¹⁹.

3. Prawo do dalszego zamieszkiwania jest terminowe. Uprawniony traci je z upływem pięciu lat od zniesienia współwłasności (albo osiągnięcia pełnoletności). Jeżeli jest trwale niezdolny do pracy, prawo przysługuje mu dożywotnio. Według jednej z opinii możliwa jest modyfikacja tego terminu przez jego przedłużenie albo skrócenie²⁰. Redakcja art. 218 § 1 k.c. wskazuje jednak, że zasada dotycząca długości czasu przysługiwania prawa do dalszego zamieszkiwania ma charakter bezwzględnie wiążący, a więc nie podlega modyfikacji²¹. Prawodawca stanowczo określa ten czas („nie dłużej niż przez pięć lat”), a zasadę tę potwierdza wyjątek przewidujący dożywotnie przysługiwanie prawa, gdy był współwłaściciel jest trwale niezdolny do pracy. Nie ma jednak przeszkód, aby po upływie terminu z art. 218 § 1 k.c. był współwłaściciel wciąż mieszkał w gospodarstwie, jednakże nie jako uprawniony z art. 218 k.c., ale jako uprawniony w szczególności ze służebności mieszkania albo użytkowania. Nie jest również dopuszczalne skrócenie terminu prawa z art. 218 k.c. Możliwe jest jednak zawarcie umowy zobowiązującej do zrzeczenia się tego prawa albo zrzeczenie się go²².

wakowski [w:] *System prawa rzeczowego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. II, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977, s. 403; M. Deneka, *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2021, s. 181. Zob. jednak A. Wąsiewicz, *Charakter prawny współwłasności ułamkowej według kodeksu cywilnego*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1964, nr 4, s. 116–133, który uważa, że udział we współwłasności jest osobnym prawem podmiotowym współwłasności *sui generis*. Jak wspomniano (zob. przypis 4), pojęcie prawa (do dalszego zamieszkiwania) funkcjonuje w nauce, choć naprzemienne z pojęciem uprawnienia; zob. K. Górka [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 496; K. Szadkowski [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 1452–1453; P. Kostański, *Zniesienie, op. cit.*, s. 115–116; E. Gniewek, *Kodeks, op. cit.*, s. 483–484.

¹⁹ Ograniczone prawa rzeczowe mogą także, wbrew zasadzie konsolidacji, przysługiwać właścicielowi rzeczy obciążonej (art. 325 § 2 k.c.), co nie podważa jednak sensu posługiwania się tradycyjnym terminem *ius in re aliena*; zob. A. Wąsiewicz [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. II, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977, s. 596–597.

²⁰ Zob. P. Kostański, *Zniesienie, op. cit.*, s. 115.

²¹ Zob. K. Górka [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 496; J. Gudowski, G. Rudnicka, J. Rudnicki, S. Rudnicki, *Kodeks, op. cit.*, s. 505.

²² O zrzeczeniu się prawa do dalszego zamieszkiwania zob. dalsze uwagi.

4. Uprawniony do dalszego zamieszkiwania nie jest obowiązany do uiszczenia za nie opłat²³, jednakże wartość tego prawa uwzględniana jest przy ustalaniu wysokości spłat należnych od osoby, której przyznano własność gospodarstwa rolnego²⁴.

5. Zgodnie z art. 55³ k.c. gospodarstwo rolne jest zespołem składników majątkowych, do którego może należeć budynek lub jego część. Niemniej budynek (część budynku) wraz z innymi składnikami gospodarstwa powinny stanowić albo móc stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, a więc mieć znaczenie gospodarcze²⁵. Poprzestając na wykładni językowej, należałoby wyłączyć z tej kategorii budynek lub jego część o przeznaczeniu tylko mieszkalnym. Jednakże zjawiskiem powszechnym jest to, że w skład potocznie pojmowanego gospodarstwa rolnego wchodzi także tego rodzaju budynek (rzadziej – część budynku). Trudno przyjąć, aby celem art. 55³ k.c. było pomijanie tego zjawiska. Przeciwnie, *ratio legis* tego przepisu, odwołujące się do powszechnej, rozsądnej z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki, praktyki, nakazuje przyjąć, że w skład gospodarstwa rolnego może wchodzić budynek (lub jego część) o przeznaczeniu nawet wyłącznie mieszkalnym.

6. Prawo do dalszego zamieszkiwania przysługuje tylko temu współwłaścicielowi, który nie otrzymał co najmniej części gospodarstwa rolnego, a do chwili zniesienia jego współwłasności mieszkał w nim²⁶. Z zasadą tą związane są dwa problemy.

Po pierwsze, wspomniany współwłaściciel uzyskuje prawo z mocy ustawy z chwilą zniesienia współwłasności, niezależnie od tego, czy otrzymał spłatę swojego udziału w całości, czy też będzie ją otrzymywał w ratach. Celem tego przepisu było zagwarantowanie byłemu współwłaścicielowi prawa do mieszkania, które mógłby utracić z chwilą zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego. Prawodawca jest jednak w realizacji tego celu niekonsekwentny. Prawo do dalszego zamieszkiwania przysługuje bowiem współwłaścicielowi, który nie otrzymał w wyniku zniesienia współwłasności całości albo choćby części gospodarstwa rolnego. Nie ma jednak wymagania, aby otrzymana część gospodarstwa nadawała się do zamieszkania. Niemniej, stosując wykładnię funkcjonalną, należy uznać, że właśnie takie wymaganie istnieje. W przeciwnym wypadku trudno byłoby uzasadnić różne traktowanie współwłaścicieli, którzy dotychczas za-

²³ Zob. L. Stecki [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 932; K. Szadkowski [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 1451, 1452; J. Gudowski, G. Rudnicka, J. Rudnicki, S. Rudnicki, *Kodeks, op. cit.*, s. 504.

²⁴ Według jednej z opinii prawo do dalszego zamieszkiwania jest dla uprawnionego „nieodpłatną ... korzyścią, której wartość uwzględnia się przy rozliczeniu spłat i dopłat” (J. Gudowski, G. Rudnicka, J. Rudnicki, S. Rudnicki, *Kodeks, op. cit.*, s. 504).

²⁵ O budynkach gospodarskich, a więc o budynkach o znaczeniu gospodarczym, stanowi art. 145 § 1 k.c.

²⁶ Zob. M. Rzewuska [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 498; T.A. Filipiak [w:] K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Kodeks, op. cit.*, s. 119; K. Szadkowski [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 1451.

mieszkiwali gospodarstwo, ale jeden z nich uzyskał tylko splotę, a więc zachował prawo do dalszego zamieszkiwania, a drugi – część gospodarstwa, ale nie nadając się do zamieszkania (oraz splotę), i dlatego nie zachował prawa do dalszego zamieszkiwania.

Po drugie, pojawia się pytanie o znaczenie przesłanki zamieszkiwania w gospodarstwie rolnym, a więc czy gospodarstwo rolne musi być jedynym mieszkaniem współwłaściciela czy też może być ono zamieszkiwane przez niego tylko okresowo albo całkiem sporadycznie. Zdaniem Sądu Najwyższego przesłanka ta jest spełniona, jeżeli gospodarstwo rolne stanowi jedyne mieszkanie współwłaściciela, „[...] gdzie koncentrowały się jego życiowe interesy”²⁷. Ze stanowiskiem tym należy się zgodzić. Prawo do dalszego zamieszkiwania jest instytucją szczególną, ograniczającą możliwości właściciela gospodarstwa rolnego, dlatego przesłanki nabycia tego prawa powinny być interpretowane ściśle. Nie ma usprawiedliwienia dla tego ograniczenia, gdy mieszkanie w gospodarstwie byłego współwłaściciela polegało na przykład jedynie na spędzaniu czasu wolnego i rekreacji. Prawo do dalszego zamieszkiwania realizuje funkcję ochrony przed bezdomnością i tylko to je uzasadnia. Według jednej z opinii przejściowe przebywanie w innym miejscu lub miejscowości, bez zamiaru stałego pobytu, nie prowadzi do utraty prawa z art. 218 k.c.; miałby za tym przemawiać art. 25 k.c.²⁸. Stanowisko to jest dyskusyjne, jeżeli chodzi o jego uzasadnienie, a więc jego podstawę prawną – art. 25 k.c. Powołany przepis definiuje miejsce zamieszkania jako miejscowość a nie budynek czy część budynku (mieszkanie, lokal, pomieszczenie, izbę itd.). Zmiana miejsca zamieszkania to zmiana zamierzonego pobytu w jednej miejscowości na zamierzony pobyt w innej. Tymczasem niedochowaniem przesłanki z art. 218 k.c. byłoby okresowe mieszkanie w budynku gospodarstwa rolnego i stałe mieszkanie w innym, nawet sąsiednim, w granicach tej samej miejscowości, a więc bez zmiany miejsca zamieszkania według art. 25 k.c. Dopuszczenie przejściowego mieszkania w innym pomieszczeniu, nawet w innej miejscowości, bez utraty prawa z art. 218 k.c., wynika z natury jedynego mieszkania jako centrum życia domowego.

7. Udział we współwłasności obejmuje uprawnienie do rozporządzania. Prawo do dalszego zamieszkiwania nie zawiera takiego uprawnienia, bowiem jest ono zbędne do realizacji interesu uprawnionego – zaspokajania jego potrzeb mieszkaniowych. W konsekwencji prawo to jest niezbywalne; potwierdza to także art. 300 zdanie pierwsze k.c.

Z braku uprawnienia do rozporządzania udziałem wynika również brak możliwości ograniczenia prawa do dalszego zamieszkiwania (udziału we współwłasności) prawem rzeczowym.

²⁷ Zob. postanowienie SN z 30 stycznia 2002 r., sygn. akt III CKN 556/00, LEX nr 54450.

²⁸ Zob. J. Gudowski, G. Rudnicka, J. Rudnicki, S. Rudnicki, *Kodeks, op. cit.*, s. 505.

Udział we współwłasności, jak wiele innych praw podmiotowych²⁹, może być wykonywany nie tylko przez uprawnionego, ale także przez osoby trzecie (domownicy, goście, pracownicy, przedstawiciele)³⁰. Współwłaściciel może nie tylko zgodzić się, ale również zobowiązać się do znoszenia wykonywania jego prawa w oznaczonym zakresie³¹. Natomiast mający służebność mieszkania nie może przenieść uprawnienia do wykonywania swojego prawa (art. 300 zdanie drugie k.c.)³². Przez zakaz ten rozumie się to, że umowa zobowiązująca między uprawnionym a osobą trzecią jest ważna i skuteczna, jednakże właściciel nie musi znosić wykonywania wynikającego z niej zobowiązania³³. Charakter prawny udziału we współwłasności nie pozwala na stosowanie tej zasady wobec prawa do dalsze-

²⁹ Zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne, op. cit.*, s. 175; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2015, s. 103; S. Grzybowski [w:] *System, op. cit.*, s. 252–253.

³⁰ Zob. M. Deneka, *Uprawnienia, op. cit.*, s. 361.

³¹ Według jednej z opinii współwłaściciel może wydzierżawić swój udział; odmawia się mu natomiast możliwości wynajęcia udziału. Stanowisko to jest różnie uzasadniane. Według Sądu Najwyższego „współwłaściciel może zawierać umowy dotyczące udziału, o ile nie wywierają one wpływu na całość sytuacji wspólnej rzeczy lub udziałów pozostałych współwłaścicieli. Z takim zastrzeżeniem może np. udział swój wydzierżawić (art. 709 k.c.), jeśli przynosi on pożytki, a korzystanie z niego przez dzierżawcę nie będzie polegało na użytkowaniu rzeczy wspólnej lub jej fizycznej części” (wyrok SN z 20 września 2000 r., sygn. akt I CKN 729/99, LEX nr 51640). Zapatrywanie Sądu Najwyższego nie jest konsekwentne, bowiem pobieranie przez dzierżawcę pożytków, podobnie jak jej używanie, może dotyczyć niepodzielnie całej rzeczy. W piśmiennictwie z kolei podkreśla się, że przedmiotem dzierżawy może być prawo podmiotowe (art. 709 k.c.), gdy przedmiotem najmu tylko rzecz albo jej część (659 § 1 k.c.). Współwłaściciel dysponuje ułamkiem prawa własności, a nie idealną częścią rzeczy (zgodnie z koncepcją podziału rzeczy – zob. A. Wąsiewicz, *Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej*, Poznań 1965, s. 78–85), dlatego przedmiotem zobowiązania może uczynić tylko swoje prawo; zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 129; Z. K. Nowakowski [w:] *System, op. cit.*, s. 410; M. Deneka, *Uprawnienia, op. cit.*, s. 249. Zapatrywanie to oparte jest na dyskusyjnej koncepcji przedmiotu udziału we współwłasności, którym ma być sam udział; zob. K. Postulski, *Rozporządzanie, op. cit.*, s. 229. Uznając, że przedmiotem udziału jest idealna część rzeczy, należałoby dopuścić także najem tej części. W przeciwnym wypadku także wspólnajem byłby niedopuszczalny. Pozycja najemcy idealnej części rzeczy w zakresie możliwości używania rzeczy jest tożsama z pozycją współnajemcy.

³² O zakazie przenoszenia uprawnienia do wykonywania prawa z art. 300 zdanie drugie k.c. zob. K. Pałka, *Przeniesienie uprawnienia do wykonywania użytkowania* [w:] *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Prof. E. Drozdowi*, red. M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka, Warszawa 2013, s. 215–224; A. Bieranowski, *Służebność mieszkania*, Warszawa 2011, s. 101–122.

³³ Zob. A. Bieranowski, *Służebność, op. cit.*, s. 106–109; K. Pałka, *Przeniesienie, op. cit.*, s. 218–219.

go zamieszkiwania³⁴. Prawo to jest częścią własności a nie prawem ograniczającym cudzą własność. Wierzyciel uprawniony z art. 218 k.c., a więc współwłaściciela, wykonuje wyłącznie jego prawo w granicach określonych w art. 206 k.c. Nie wkracza on zatem w zakres władztwa drugiego współwłaściciela (właściciela gospodarstwa rolnego), a tym samym nie zachodzi ewentualna konieczność znoszenia przez tego współwłaściciela wykonywania prawa z art. 218 k.c. przez osobę trzecią (wierzyciela osoby uprawnionej do dalszego zamieszkiwania).

Prawo do dalszego zamieszkiwania może przysługiwać uprawnionemu dożywotnio, jeżeli ten jest trwale niezdolny do pracy. Z normy tej można wysnuć wniosek, że jest to prawo ściśle związane z osobą uprawnionego (osobiste), a więc nie podlega dziedziczeniu³⁵. Niemniej nie wygasa z chwilą śmierci uprawnionego jak służebność mieszkania, ale przechodzi *ex lege* do majątku właściciela gospodarstwa rolnego, niezależnie od tego, czy jest on spadkobiercą uprawnionego (art. 922 § 2 k.c.)³⁶.

Podobnie jak uprawniony ze służebności mieszkania, uprawniony z art. 218 k.c. może jednak umówić się z właścicielem gospodarstwa rolnego, że po jego śmierci prawo do dalszego zamieszkiwania będzie przysługiwać jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi (art. 301 § 2 k.c.)³⁷. Jednakże zakres czasowy skutków takiej umowy wyznaczony jest przez bezwzględnie obowiązujący art. 218 § 1 k.c. Jeżeli zatem dzieci, rodzice lub małżonek nabędą prawo do dalszego zamieszkiwania po zmarłym uprawnionym, prawo to wygaśnie najpóźniej po upływie pięciu lat, wliczając w to czas, który upłynął wobec byłego uprawnionego³⁸. Powstaje jednak zagadnienie czasu trwania prawa do dalszego zamieszkiwania dla osób wymienionych w art. 301 § 2 k.c., gdy umowę z tego przepisu

³⁴ Jeżeli prawo do dalszego zamieszkiwania nie jest objęte zakazem z art. 300 zdanie drugie k.c., to wyjątki od tego zakazu uregulowane w art. 301 § 1 k.c. są tylko egzemplifikacją osób, które mogą wykonywać to prawo za uprawnionego.

³⁵ Tak na tle koncepcji, zgodnie z którą prawo do dalszego zamieszkiwania jest prawem zbliżonym do służebności mieszkania, J. Gudowski, G. Rudnicka, J. Rudnicki, S. Rudnicki, *Kodeks, op. cit.*, s. 505. Zgodnie z art. 299 k.c. służebność osobista wygasa najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego. Odpowiednio stosowany przepis ten może uzasadniać osobisty charakter prawa z art. 218 k.c. także jako udziału we współwłasności.

³⁶ Zob. dalsze uwagi o problematyce wygasania tego prawa.

³⁷ Na temat umowy z art. 301 § 2 k.c. szerzej zob. A. Bieranowski, *Służebność, op. cit.*, s. 154–169.

³⁸ Może zaistnieć sytuacja, choć skrajnie rzadka, w której także nieletni zawiera umowę z art. 301 § 2 k.c., a następnie umiera, pozostawiając w mieszkaniu rodziców i dzieci (nieletni nie mógłby pozostawić małżonka – art. 10 § 2 k.c.). W takim wypadku początek biegu terminu pięciu lat powinien zaczynać się w dniu, w którym uzyskałby pełnoletność. Nie ma szczególnego powodu, aby śmierć nieletniego zmieniała ze skutkiem wstecznym, na niekorzyść osób wymienionych w art. 301 § 2 k.c., sposób określania początku biegu terminu z art. 218 § 1 k.c.

zawiera uprawniony trwale niezdolny do pracy, a więc którego prawo nie było ograniczone terminem pięciu lat. Konsekwentnie należałoby przyjąć, że także w tym wypadku rozstrzygające znaczenie ma czas trwania prawa dla uprawnionego z art. 218 k.c. Rozwiązanie takie nie budzi sprzeciwu, ale tylko, gdy osoby, o których stanowi art. 301 § 2 k.c., także są trwale niezdolne do pracy. Jeżeli osoby takie nie spełniają tej przesłanki, należy uznać, biorąc pod uwagę funkcję art. 218 k.c., że prawo do dalszego zamieszkiwania nie może dla nich trwać dłużej niż pięć lat od zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego. Umowa z art. 301 § 2 k.c. zawarta po tym terminie byłaby zatem nieważna.

8. Problematiczny jest zakres prawa z art. 218 k.c. Przepis ten stanowi, że były współwłaściciel gospodarstwa rolnego „zachowuje” uprawnienia do dalszego zamieszkiwania, co mogłoby prowadzić do wniosku, że po zniesieniu współwłasności gospodarstwa rolnego uprawniony z art. 218 k.c. może korzystać z części mieszkalnej gospodarstwa w zakresie sprzed zniesienia współwłasności³⁹. W rachubę wchodziłoby zatem nie tylko władanie częścią mieszkalną zgodnie z udziałem (art. 206 k.c.), ale także w zakresie podziału *quoad usum*, a nawet w zakresie tylko faktycznego władztwa, niezależnego od wielkości udziału lub podziału *quoad usum*. Trudno byłoby jednak przystać na konsekwencje takiej koncepcji, w szczególności⁴⁰ na sytuację, w której uprawniony z art. 218 k.c. zajmuje, jak dotychczas, wszystkie pomieszczenia mieszkalne w gospodarstwie, co uniemożliwiłoby prowadzenie gospodarstwa nowemu właścicielowi⁴¹. Dotychczasowe władztwo uprawnionego może zatem ulec zmianie (*ex lege*) po zniesieniu współwłasności gospodarstwa rolnego⁴². Przy ustalaniu jego zakresu decydującą rolę odgrywają potrzeby uprawnionego. Wyznacznikiem tego zakresu będą również, przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego oraz zwyczajów miejscowych (art. 298 k.c.)⁴³, potrzeby osób wymienionych w art. 301 § 1 k.c.⁴⁴, które wykonują z uprawnionym jego prawo.

³⁹ Zob. T.A. Filipiak [w:] K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Kodeks, op. cit.*, s. 119.

⁴⁰ Według omawianej koncepcji art. 218 § 1 k.c. petryfikowałby zobowiązaniowy podział *quoad usum*, a nawet stan bezprawnego, faktycznego władania pomieszczeniami mieszkalnymi.

⁴¹ Zob. postanowienie SN z 11 czerwca 1982 r., sygn. akt III CRN 6/82.

⁴² Zob. K. Szadkowski [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 1453; K. Górka [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 496; postanowienie SN z 11 czerwca 1982 r., sygn. akt III CRN 6/82.

⁴³ Zob. postanowienie SN z 11 czerwca 1982 r., sygn. akt III CRN 6/82; uchwała SN z 22 lipca 1994 r., sygn. akt III CZP 91/94.

⁴⁴ Zob. uchwała SN z 21 stycznia 1972 r., sygn. akt III CZP 89/71, OSNC 1972, nr 6, poz. 106; L. Stecki [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 932. Zdaniem T.A. Filipiak [w:] K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Kodeks, op. cit.*, s. 119, przy ustalaniu zakresu prawa do dalszego zamieszkiwania należy brać pod uwagę nie tylko potrzeby uprawnionego oraz osób wymienionych w art. 301 § 1 k.c., ale także „całej rodziny uprawnionego”. Stanowisko to nie ma jednak podstawy normatywnej.

Uprawniony z art. 218 k.c. może korzystać z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku (art. 302 § 1 k.c.)⁴⁵. W orzecznictwie wyrażono opinię, że prawo do dalszego zamieszkiwania obejmuje, w granicach uzasadnionych konkretnymi potrzebami gospodarczymi, również korzystanie z odpowiednich pomieszczeń w budynkach gospodarczych⁴⁶. Wskazane możliwości przysługują także współwykonawcom prawa z art. 218 k.c., w tym osobom wymienionym w art. 301 k.c.⁴⁷.

Współwłaściciel może współposiadać całą rzecz i współkorzystać z niej niepodzielnie. Prowadziłoby to do wniosku, że pomieszczeniami przeznaczonymi do dalszego zamieszkiwania może władać, stosownie do wielkości udziału we współwłasności, nie tylko uprawniony z art. 218 k.c., ale także właściciel gospodarstwa rolnego. Wniosek taki trudno jednak pogodzić z celem prawa z art. 218 k.c., które ma zapewnić uprawnionemu możliwość niezakłóconego dalszego zamieszkiwania w gospodarstwie. Należy zatem przyjąć, że wraz z prawem od dalszego zamieszkiwania powstaje *ex lege* na rzecz uprawnionego wierzytelność z zobowiązania *quoad usum* wobec właściciela gospodarstwa rolnego. Towarzyszy ona prawu do dalszego zamieszkiwania do jego wygaśnięcia. Właściciel gospodarstwa rolnego zobowiązany jest do zaniechania wszelkich zachowań naruszających możliwość wyłącznego władania oznaczonymi pomieszczeniami mieszkalnymi przez uprawnionego. Ustalając zakres prawa do dalszego zamieszkiwania, sąd ustala także zakres podziału *quoad usum*.

9. Do prawa do dalszego zamieszkiwania nie ma zastosowania art. 248 k.c. Umowna zmiana treści prawa na rzeczy cudzej nie odpowiada charakterowi prawnemu udziału we współwłasności. Prowadziłaby do swobodnego kształtowania nieuregulowanymi w ustawie czynnościami rzeczowymi uprawnień współwłaścicielskich, a wskutek tego do kreowania praw rzeczowych spoza zamkniętego ich katalogu. Byłaby zatem niezgodna z zasadami *numerus clausus* czynności oraz praw rzeczowych.

10. Stosunki między właścicielem gospodarstwa rolnego a uprawnionym do dalszego zamieszkiwania to stosunki między współwłaścicielami (choć wertykalno-horyzontalnymi) a nie między właścicielem a uprawnionym z ograniczonego prawa rzeczowego (służebności mieszkania), dlatego do stosunków między tymi podmiotami nie mają odpowiedniego zastosowania przepisy o użytkowaniu

⁴⁵ Zob. T.A. Filipiak [w:] K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Kodeks, op. cit.*, s. 119; uchwała SN z 21 stycznia 1972 r., sygn. akt III CZP 89/71.

⁴⁶ Zob. postanowienie SN z 11 czerwca 1982 r., sygn. akt III CRN 6/82; uchwała SN z 22 lipca 1994 r., sygn. akt III CZP 91/94.

⁴⁷ Artykuł 301 k.c. wpływa na zakres prawa do dalszego zamieszkiwania przy jego ustaleniu po zniesieniu współwłasności gospodarstwa rolnego. Nie ma natomiast znaczenia przy określaniu kręgu osób, które mogą współwykonywać ustalone już prawo do dalszego zamieszkiwania.

przez osoby fizyczne (art. 302 § 2 k.c.) a *per analogiam* przepisy o współwłasności ułamkowej.

11. Nabycie prawa z art. 218 k.c. następuje *ex lege*, a więc niezależnie od tego, czy sąd w postępowaniu o zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego orzekł o tym prawie⁴⁸. Niemniej orzeczenie o prawie do dalszego zamieszkiwania w postępowaniu o zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego jest dopuszczalne, a w niektórych przypadkach potrzebne⁴⁹. Chodzi w szczególności o uniknięcie sytuacji, gdy postanowienie o zniesieniu współwłasności gospodarstwa rolnego nakazuje uprawnionemu wydać nowemu właścicielowi całe gospodarstwo, a więc wraz ze wszystkimi zajmowanymi przez uprawnionego pomieszczeniami mieszkalnymi (art. 624 Kodeksu postępowania cywilnego)⁵⁰. Ustalenie w orzeczeniu prawa do dalszego zamieszkiwania wraz z jego zakresem wyłącza spod egzekucji przedmiot władztwa uprawnionego – pomieszczenia niezbędne do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jednakże brak takiego orzeczenia nie pozbawia ochrony prawnej uprawnionego z art. 218 k.c., który może bronić swego władztwa prawnego w innych postępowaniach, również podnosząc zarzut prawa do dalszego zamieszkiwania⁵¹.

12. Odpowiednie stosowanie przepisów o służebności mieszkania mogłoby prowadzić do wniosku, że prawo do dalszego zamieszkiwania wygasa jak ograniczone prawo rzeczowe, w szczególności wskutek upływu terminu, o którym stanowi art. 218 § 1 k.c., albo z chwilą śmierci uprawnionego. Jeżeli jednak prawo to jest udziałem we współwłasności, takiego wniosku nie można zaakceptować. Wygaśnięcie części uprawnień współwłaścicielskich doprowadziłoby do trwałej zmiany treści prawa własności i powstania nowego prawa rzeczowego, co w myśl zasady *numerus clausus* praw rzeczowych byłoby niedopuszczalne. Wygaśnięcie prawa z art. 218 k.c. może nastąpić, ale tylko w wyjątkowych wypadkach, takich jak wygaśnięcie prawa lub praw podmiotowych (własności lub użytkowania wieczystego), w których uprawniony do dalszego zamieszkiwania miał udział. Za-

⁴⁸ Zob. J. Gudowski, G. Rudnicka, J. Rudnicki, S. Rudnicki, *Kodeks, op. cit.*, s. 504; K. Szadkowski [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 1451; uchwały SN z: 28 maja 1971 r., sygn. akt III CZP 23/71; 21 stycznia 1972 r., sygn. akt III CZP 89/71; 22 lipca 1994 r., sygn. akt III CZP 91/94.

⁴⁹ Nie ma jednak ustawowego obowiązku rozstrzygnięcia w tej kwestii w postanowieniu o zniesieniu współwłasności gospodarstwa rolnego; zob. E. Gniewek, *Kodeks, op. cit.*, s. 484.

⁵⁰ Ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, t.j. Dz.U. 2021, poz. 1805, ze zm. Zob. J. Gudowski, G. Rudnicka, J. Rudnicki, S. Rudnicki, *Kodeks, op. cit.*, s. 504; K. Szadkowski [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 1452; K. Górska [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 496; postanowienie SN z 19 kwietnia 1971 r., sygn. akt III CRN 66/71, LEX nr 6909.

⁵¹ Zob. uchwały SN z: 28 maja 1971 r., sygn. akt III CZP 23/71; 21 stycznia 1972 r., sygn. akt III CZP 89/71.

sadniczo „wygaśnięcie” prawa z art. 218 k.c. polega na jego przejściu do majątku właściciela gospodarstwa rolnego⁵².

Zagadnieniem wymagającym analizy jest możliwość zrzeczenia się prawa do dalszego zamieszkiwania. W literaturze wyrażono opinię dopuszczającą taką możliwość, ale na tle koncepcji, zgodnie z którą prawo to jest podobne do służebności mieszkania⁵³. Jednakże w skład tego prawa, uznawanego jako udział we współwłasności, nie wchodzi uprawnienie do rozporządzania, a więc należałoby przyjąć, że również możliwość zrzeczenia się go. Ponadto nie ma podstawy normatywnej zrzeczenia się udziału we współwłasności⁵⁴, a nawet zrzeczenia się całego prawa własności nieruchomości⁵⁵ (użytkowania wieczystego⁵⁶). Z dru-

⁵² W dawniejszym piśmiennictwie utratę własności wskutek jej przejścia na inną osobą określano pojęciem wygaśnięcia względnego, w przeciwieństwie do wygaśnięcia bezwzględnego, polegającego na utracie wskutek ustania własności; zob. F. Zoll, *Prawo cywilne w zarysie. Prawo rzeczowe*, t. II, z. 2, Kraków 1947, s. 28.

⁵³ Zob. J. Gudowski, G. Rudnicka, J. Rudnicki, S. Rudnicki, *Kodeks, op. cit.*, s. 506. Według P. Kostańskiego, *Zniesienie, op. cit.*, s. 115, można zrzec się prawa do dalszego zamieszkiwania na podstawie umowy uprawnionego z art. 218 k.c. z właścicielem gospodarstwa rolnego. W zamkniętym katalogu czynności rzeczowych brak jednak umowy o zrzeczenie się prawa rzeczowego. Umowę taką można traktować jako zrzeczenie się prawa oraz bezskuteczne oświadczenie woli adresata czynności prawnej zrzeczenia się prawa; zob. A. Bieranowski, *Służebność, op. cit.*, s. 407. Jeżeli natomiast umowa taka miałaby znosić współwłasność (wertykalno-horyzontalną), to należy zauważyć, że w zamkniętym katalogu czynności rzeczowych brak takiej umowy, dlatego jest niedopuszczalna.

⁵⁴ Zob. jednak Z. Fenichel, *Współwłasność, op. cit.*, s. 485; J. Ignatowicz [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 508, którzy dopuszczają możliwość porzucenia udziału we współwłasności ruchomości.

⁵⁵ Artykuł 179 k.c., regulujący instytucję zrzeczenia się własności nieruchomości, został uchylony wyrokiem TK z 15 marca 2005 r., sygn. akt K 9/04, OTK-A ZU 2005, nr 3, poz. 24. Orzeczenie to spotkało się z krytyką; zob. Z. Radwański, *Zrzeczenie się własności nieruchomości – uwagi do wyroku TK z 15 marca 2005 r. (K 9/04)*, „Monitor Prawniczy” 2005, nr 19, s. 930 i n. W literaturze wyrażono opinię, zgodnie z którą możliwe jest zrzeczenie się własności nieruchomości na podstawie art. 140 k.c.; zob. J.M. Kondek, *Czy jest możliwe zrzeczenie się własności nieruchomości*, „Studia Iuridica” 2010, t. 52, s. 93–94. Według Z. Radwańskiego, *Zrzeczenie się, op. cit.*, s. 793, czynność zrzeczenia się własności nieruchomości na podstawie art. 140 k.c. byłaby sprzeczna z ustawą i nieważna.

⁵⁶ Zrzeczenie się użytkowania wieczystego wprost przewidują jedynie przepisy szczególne – art. 16 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2014, poz. 518, ze zm.) oraz art. 17b ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. 2016, poz. 50). Niektórzy zaliczają do tego katalogu art. 33 ust. 1 pkt 1 ustawy z 24 sierpnia 2001 r. o restrukturyzacji hutnictwa żelaza i stali (t.j. Dz.U. 2007, nr 50, poz. 331); zob. M. Habdas, *Zrzeczenie się użytkowania wieczystego nieruchomości w świetle najnowszego orzecz-*

giej strony możliwość wyzbycia się prawa do dalszego zamieszkiwania pozostaje w zgodzie z funkcją tej instytucji. Uzasadnione jest zatem rozważenie, czy uprawnienie do wyzbycia się prawa do dalszego zamieszkiwania nie ma jednak racji i czy nie może być wykonywane na podstawie odpowiednio stosowanego art. 246 k.c. Uprawnienie do zrzeczenia się prawa charakteryzuje bowiem nie tylko ograniczone prawa rzeczowe, ale także własność. Nie jest zatem niezgodne z naturą własności, a przeciwnie – należy do typowych uprawnień współtworzących to prawo⁵⁷. Zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi do jego wygaśnięcia. Z kolei zrzeczenie się prawa do dalszego zamieszkiwania nie może doprowadzić do takiego skutku, a jedynie do przejścia udziału uprawnionego z art. 218 k.c. do majątku właściciela gospodarstwa rolnego. W prawie polskim dotychczas zrzeczenie się własności nieruchomości prowadziło, po pierwsze – do jej wygaśnięcia oraz nabycia *ex lege*, po drugie – przez podmiot publiczny (państwo, jednostkę samorządu terytorialnego)⁵⁸. Sposób nabycia prawa przez inny podmiot – *ex lege* albo skutek czynności prawnej – nie jest zagadnieniem

nictwa TK i SN, „Rejent” 2007, nr 6, s. 69. Jednakże zgodnie z art. 33 ust. 2 zdanie pierwsze tej ustawy do zrzeczenia się użytkowania wieczystego dochodzi wskutek zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Prawodawca zatem użył nieadekwatnego terminu zrzeczenia się do określenia umownego przeniesienia prawa; zob. G. Bieniek, *Zrzeczenie się własności i innych praw rzeczowych*, „Rejent” 2004, nr 3–4, s. 36. Za generalną podstawę zrzeczenia się użytkowania wieczystego uznawano, do jego uchylenia, analogicznie stosowany art. 179 k.c.; zob. C. Woźniak, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 2006, s. 174; G. Bieniek, *Zrzeczenie się*, *op. cit.*, s. 38; M. Habdas, *Zrzeczenie się*, *op. cit.*, s. 73–74; postanowienie SN z 17 stycznia 1974 r., sygn. akt III CRN 316/73, OSNC 1974, nr 11, poz. 197; uchwała SN z 8 września 1992 r., sygn. akt III CZP 89/92, OSNC 1993, nr 4, poz. 53; uchwała SN(7) z 8 grudnia 2004 r., sygn. akt III CZP 47/04, OSNC 2005, nr 5, poz. 74. Po uchyleniu tego przepisu za podstawę prawną zrzeczenia się użytkowania wieczystego zaczęto przyjmować art. 246 k.c.; zob. G. Bieniek, *Jeszcze w sprawie zrzeczenia się własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego*, „Rejent” 2008, nr 11, s. 24; uchwała SN z 23 sierpnia 2006 r., sygn. akt III CZP 60/06, OSNC 2007, nr 6, poz. 81. Koncepcja ta jest dyskusyjna.

⁵⁷ Można nawet zaryzykować stwierdzenie, że instytucja wyzbycia się własności w drodze jednostronnego aktu woli właściciela (w praktyce mająca na poziomie ustawy postać czynności prawnej zrzeczenia się prawa) jest objęta gwarancją regulacji ustawowej (gwarancją instytucji), wynikającą z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Przepis ten nakazuje ustawodawcy uregulowanie takiej instytucji w ustawie. Uprawnienie do zrzeczenia się prawa nie stanowi bowiem wystarczającej podstawy do skutecznego wyzbycia się prawa jednostronnym aktem woli. Konieczne jest wprowadzenie instrumentu prawnego, za pomocą którego możliwa byłaby realizacja tego uprawnienia.

⁵⁸ Zob. nieobowiązujący już art. 60 dekretu z 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. nr 57, poz. 319, ze zm., oraz art. 179 k.c.; zob. J. Wasilkowski, *Zarys*, *op. cit.*, s. 113; J. Majorowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. Z. Resich, Warszawa 1972, s. 485.

zdeteterminowanym naturą własności. Nabycie to jest skutkiem ubocznym wyzbycia się prawa. Podobnie, jako kwestię wtórną, należy ocenić różnicę dotyczącą podmiotu, który uzyskuje prawo podmiotowe wskutek zrzeczenia się prawa. Warto zauważyć, że prawo do dalszego zamieszkiwania z założenia po upływie oznaczonego terminu ma wejść do majątku właściciela gospodarstwa rolnego. Zrzeczenie się prawa do dalszego zamieszkiwania jedynie skraca ten termin. Można zatem uznać, że zrzeczenie się prawa do dalszego zamieszkiwania jest dopuszczalne⁵⁹.

Do prawa do dalszego zamieszkiwania nie ma zastosowania instytucja konsolidacji. Gdy prawo z art. 218 k.c. oraz własność gospodarstwa rolnego znajdują się w majątku jednej osoby, uprawnienia tworzące to prawo wraz z uprawnieniami wchodzącymi w skład gospodarstwa rolnego stworzą jednopodmiotowe prawo albo prawa (własność, użytkowanie wieczyste).

Ślužebność mieszkania może wygasnąć wskutek jej niewykonywania w ciągu dziesięciu lat⁶⁰. Instytucja przemilczenia nie jest charakterystyczna tylko dla

⁵⁹ Według jednej z opinii zrzeczenie się tego prawa może nastąpić w formie dowolnej; zob. J. Gudowski, G. Rudnicka, J. Rudnicki, S. Rudnicki, *Kodeks, op. cit.*, s. 506. Stanowisko to nawiązuje do poglądu, zgodnie z którym generalnie zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego nieruchomości może nastąpić w takiej formie; zob. J. Wasilkowski, *Zarys, op. cit.*, s. 145; J. Ignatowicz [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 676; A. Wąsiewicz [w:] *System, op. cit.*, s. 622. Pogląd ten jest dyskusyjny ilekroć chodzi o zrzeczenie się prawa, które jest ustanawiane w formie szczególnej, jak ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości. Do ustanowienia takiego prawa w drodze umowy konieczne jest, aby przynajmniej oświadczenie woli właściciela nieruchomości obciążanej było złożone w formie aktu notarialnego. Z kolei oświadczenie woli nabywcy prawa może być złożone w formie dowolnej. Mogłoby to prowadzić do wniosku, że może on zrzec się swojego prawa również w takiej formie. Jednakże forma aktu notarialnego w przypadku zawierania umowy o ustanowienie prawa nakazana jest dla oświadczenia woli podmiotu, który wskutek dokonywanej czynności prawnej uszczupla swój majątek; ma więc w szczególności zapobiegać pochopnym decyzjom w takich sprawach (o tej i innych funkcjach formy aktu notarialnego zob. E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa–Kraków 1974, s. 138–140). Ta sama idea leży u podstaw art. 890 § 1 k.c. nakazującego formę aktu notarialnego tylko dla oświadczenia woli darczyńcy. Z funkcjonalnego punktu widzenia nie ma uzasadnienia, aby zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości było dokonywane w innej formie niż przewidziane w art. 245 § 1 k.c. oświadczenie woli właściciela nieruchomości obciążanej. Koncepcji tej można jednak zarzucić brak wyraźnej podstawy normatywnej.

Przyjmując, że zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego następuje w formie aktu notarialnego, na mocy art. 218 § 2 k.c. należy uznać, że reguła ta dotyczy także prawa do dalszego zamieszkiwania.

⁶⁰ Zob. art. 293 § 1 k.c. w związku z art. 297 k.c.; zob. A. Bieranowski, *Ślužebność, op. cit.*, s. 412.

niektórych ograniczonych praw rzeczowych (służebności, użytkowania), ale dotyczy także własności lub udziału we współwłasności⁶¹. Nie ma zatem przeszkód wynikających z charakteru prawa do dalszego zamieszkiwania, aby powołana norma miała do niego zastosowanie. Jednakże zastosowanie to będzie ograniczało się do przypadku, w którym prawo z art. 218 k.c. przysługuje dożywotnio.

Jeżeli uprawniony ze służebności mieszkania dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swojego prawa, właściciel gospodarstwa rolnego może żądać zamiany tego prawa na rentę (art. 303 k.c.). Reguła ta ma zastosowanie do prawa do dalszego zamieszkiwania w zgodzie z charakterem prawnym własności (oraz współwłasności). Wbrew pierwszemu wrażeniu nie podważa pozycji uprawnionego z art. 218 k.c. – współwłaściciela w stosunku do właściciela gospodarstwa rolnego. Stanowi bowiem o swoistym substytucie żądania zniesienia współwłasności, obwarowanym dodatkowo przesłanką negatywnego zachowania współwłaściciela, gdy z zasady współwłaściciel może żądać zniesienia współwłasności bez powodu. Zamiana prawa na rentę z art. 303 k.c. (zniesienie współwłasności) polega na przejściu prawa do dalszego zamieszkiwania do majątku właściciela gospodarstwa rolnego w zamian za spłatę w formie renty. Okres świadczenia z tytułu renty ograniczony jest terminami uregulowanymi w art. 218 k.c.; wlicza się w niego czas trwania prawa do dalszego zamieszkiwania⁶².

13. Według art. 302 § 2 k.c. uprawniony ze służebności mieszkania, po wygaśnięciu prawa, obowiązany jest zwrócić rzecz właścicielowi nieruchomości obciążonej zgodnie z odpowiednio stosowanym art. 262 k.c. Z uwagi na charakter prawa do dalszego zamieszkiwania – udziału we współwłasności, który nie jest prawem na rzeczy cudzej, zasada ta nie może mieć do niego zastosowania.

14. Prawo do dalszego zamieszkiwania, skuteczne *erga omnes*, podlega ochronie petytoryjnej, a więc nie tylko wobec właściciela gospodarstwa rolnego, ale także osób trzecich⁶³. Dyskusyjna jest natomiast jej podstawa prawna. W rachubę wchodzi dwie koncepcje. Zgodnie z pierwszą – uprawnionemu⁶⁴ przysługuje, stosownie do charakteru jego prawa, ochrona jaka przysługuje współwłaścicielowi. W myśl drugiej koncepcji – do ochrony prawa do dalszego zamieszkiwania ma zastosowanie, według nakazu odpowiedniego stosowania przepisów o służebności mieszkania, także art. 251 k.c. Przepis ten stanowi, że do ochrony ograniczonych praw rzeczowych stosuje się odpowiednio przepisy o ochro-

⁶¹ Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, *op. cit.*, s. 112.

⁶² Zob. K. Szadkowski [w:] *Kodeks*, *op. cit.*, s. 1452.

⁶³ Prawo do dalszego zamieszkiwania może być także chronione roszczeniem z art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego; zob. E. Gniewek, *Kodeks*, *op. cit.*, s. 484.

⁶⁴ W uchwale SN z 28 maja 1971 r., sygn. akt III CZP 23/71, uznano, że ochrona taka przysługuje również osobom wymienionym w art. 301 k.c. Pogląd ten jest dyskusyjny. Osoby te jedynie wykonują prawo, które należy do uprawnionego, dlatego tylko jemu powinna przysługiwać legitymacja czynna materialna.

nie własności. Różnica między tymi koncepcjami nie jest znacząca⁶⁵, niemniej pierwsza skłania, z braku przepisów w tej materii, do analogicznego⁶⁶ stosowania przepisów o ochronie własności, natomiast druga ma podstawę normatywną odpowiedniego stosowania tych przepisów (art. 218 § 2 k.c.; art. 251 k.c.). Mimo wszystko należy opowiedzieć się za pierwszą koncepcją. Decydujące znaczenie ma bowiem to, że prawo do dalszego zamieszkiwania jest udziałem we współwłasności, a nie prawem na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*).

Wierzytelność ze zobowiązania *quoad usum* przysługująca uprawnionemu względem właściciela gospodarstwa rolnego chroniona jest według zasad ogólnych, dotyczących odpowiedzialności *ex contractu*.

15. Uprawnionemu z art. 218 k.c. przysługuje także ochrona posesoryjna, właściwa dla współposiadania samoistnego. Ponieważ jest to współposiadanie, którego zakres da się ustalić, ochrona taka przysługuje również w stosunkach między współposiadaczami. Ochronie posesoryjnej, właściwej dla posiadacza zależnego, podlega z kolei władztwo faktyczne zapewnione przez wierzytelność ze zobowiązania *quoad usum*.

16. Prawo do dalszego zamieszkiwania może być wpisane do księgi wieczystej. Według jednej z opinii przeciwko temu prawu nie działa jednak rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, bowiem obciąża ono nieruchomości *ex lege*⁶⁷. Pogląd ten wyrażono na gruncie zapatrywania, zgodnie z którym prawo z art. 218 k.c. jest rodzajem ograniczonego prawa rzeczowego. Opinii tej nie można jednak pogodzić z koncepcją, w myśl której prawo do dalszego zamieszkiwania jest udziałem we współwłasności. Brak wpisu prawa z art. 218 k.c. do księgi wieczystej nie może zatem spowodować jego wygaśnięcia, ale utratę na rzecz osoby, która nabędzie je⁶⁸ na podstawie przepisów o rękojmi.

⁶⁵ O ochronie petytoryjnej ograniczonych praw rzeczowych zob. J. Ignatowicz [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 682–683; A. Wąsiewicz [w:] *System, op. cit.*, s. 606–607.

⁶⁶ W myśl zgodnej opinii do ochrony udziału we współwłasności stosuje się przepisy o ochronie własności z uwzględnieniem różnic dzielących własność oraz udział we współwłasności. Różnice pojawiają się na tle zagadnienia, czy przepisy o ochronie własności powinny być stosowane *per analogiam legis* albo odpowiednio; zob. M. Deneka, *Uprawnienia, op. cit.*, s. 184–185, i cyt. tam literatura. Pomijając nawet istotę tego problemu, a sprowadzając go wyłącznie do aspektu formalnego, „odpowiednie stosowanie” ma podstawę normatywną, gdy *analogia legis* jest określeniem wniosku prawniczego (lub jego rezultatu). Dlatego choćby w imię porządku terminologicznego w przypadku braku ustawowego nakazu odpowiedniego stosowania określonych przepisów należy przyjąć, że przepisy takie mogą być stosowane *per analogiam legis*, a nie odpowiednio.

⁶⁷ Zob. K. Szadkowski [w:] *Kodeks, op. cit.*, s. 1453.

⁶⁸ Ustają jednak szczególne cechy oraz odrębność prawa do dalszego zamieszkiwania. Prawo to łączy się z pozostałą częścią własności (użytkowania wieczystego) i w takiej postaci jest nabywane.

17. Przeprowadzona analiza art. 218 k.c. skłania do podsumowującej refleksji. Przepis ten ma spełniać ważną funkcję, niemniej jego redakcja nie wspiera, a raczej przeszkadza w realizacji tego celu. Niejasna terminologia oraz odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o służebności mieszkania mogły być zastąpione prostym rozwiązaniem, zgodnie z którym były współwłaściciel, któremu nie przyznano gospodarstwa rolnego lub jego części, nabywa *ex lege* służebność mieszkania (w zakresie odpowiadającym jego potrzebom, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych). Do takiego prawa miałyby zastosowanie, bez konieczności wprowadzania do ustawy osobnego przepisu odsyłającego, przepisy normujące służebność mieszkania.

Powyższa konstatacja bynajmniej nie ma charakteru uwagi *de lege ferenda*. Piśmiennictwo oraz orzecznictwo dowiodły, że możliwe jest nadanie art. 218 k.c. rozsądnej treści przy użyciu powszechnie akceptowanych metod wykładni i wnioskowań prawnych. Występujące w wypowiedziach doktrynalnych rozbieżności dotyczą szczegółowych kwestii teoretycznych, a nie jej generalnych założeń, w tym celowości. Koncepcja prawa do dalszego zamieszkiwania jako udziału we współwłasności nie podważa tego stwierdzenia.

Bibliografia

Akty prawne

■ Prawo krajowe

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r., Dz.U. nr 78, poz. 483, ze zm.
Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. 2022, poz. 1360.
Ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, t.j. Dz.U. 2021, poz. 1805, ze zm.
Ustawa z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. nr 55, poz. 321.
Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, t.j. Dz.U. 2016, poz. 50.
Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. 2014, poz. 518, ze zm.
Ustawa z 24 sierpnia 2001 r. o restrukturyzacji hutnictwa żelaza i stali, t.j. Dz.U. 2007, nr 50, poz. 331.

■ Prawo Republiki Mołdawii

- Codul civil al Republicii Moldova, Monitorul Oficial Nr. 82-86, art. 661 z 22.06.2002 r.

Orzecznictwo

- Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 15 marca 2005 r., sygn. akt K 9/04.
Uchwała Sądu Najwyższego z 28 maja 1971 r., sygn. akt III CZP 23/71.

- Uchwała Sądu Najwyższego z 21 stycznia 1972 r., sygn. akt III CZP 89/71.
Uchwała Sądu Najwyższego z 8 sierpnia 1973 r., sygn. akt III CZP 45/73.
Uchwała Sądu Najwyższego z 8 września 1992 r., sygn. akt III CZP 89/92.
Uchwała Sądu Najwyższego z 22 lipca 1994 r., sygn. akt III CZP 91/94.
Uchwała Sądu Najwyższego (7) z 8 grudnia 2004 r., sygn. akt III CZP 47/04.
Uchwała Sądu Najwyższego z 23 sierpnia 2006 r., sygn. akt III CZP 60/06.
Wyrok Sądu Najwyższego z 20 września 2000 r., sygn. akt I CKN 729/99.
Postanowienie Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 1971 r., sygn. akt III CRN 66/71.
Postanowienie Sądu Najwyższego z 17 stycznia 1974 r., sygn. akt III CRN 316/73.
Postanowienie Sądu Najwyższego z 11 czerwca 1982 r., sygn. akt III CRN 6/82.
Postanowienie Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2002 r., sygn. akt III CKN 556/00.

Literatura

- Bieniek G., *Jeszcze w sprawie zrzeczenia się własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego*, „Rejent” 2008, nr 11.
- Bieniek G., *Zrzeczenie się własności i innych praw rzeczowych*, „Rejent” 2004, nr 3–4.
- Bieranowski A., *Ślužebność mieszkania*, Warszawa 2011.
- Dadańska K.A., Filipiak T.A. [w:] *Kodeks cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. II, red. A. Kidyba, Warszawa 2012.
- Deneka M., *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2021.
- Drozd E., *Numerus clausus praw rzeczowych* [w:] *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego (Studia i rozprawy). Księga pamiątkowa ku czci Profesora Zbigniewa Radwańskiego*, red. S. Sołtysiński, Poznań 1990.
- Drozd E., *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa–Kraków 1974.
- Dybowski T., *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 1969.
- Dybowski T., *Rzecz o stosunku prawnym prawa rzeczowego*, „Państwo i Prawo” 1978, z. 6.
- Fenichel Z., *Współwłasność w prawie polskim*, „Przegląd Notarialny” 1947, t. II, z. 12.
- Gandor K., *Własność podzielona w średniowiecznej teorii prawnej*, „Acta Universitatis Wratislaviensis” 1969, Prawo XXIII, nr 87.
- Gniewek E., *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Zakamycze 2001.
- Górska K. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021.
- Grzybowski S. [w:] *System prawa cywilnego. Część ogólna*, t. I, red. S. Grzybowski, Wrocław 1985.
- Gudowski J., Rudnicka G., Rudnicki J., Rudnicki S., *Kodeks cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. II, Warszawa 2016.
- Habdas M., *Zrzeczenie się użytkowania wieczystego nieruchomości w świetle najnowszego orzecznictwa TK i SN*, „Rejent” 2007, nr 6.
- Ignatowicz J. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. Z. Resich, Warszawa 1972.
- Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012.

- Kondek J.M., *Czy jest możliwe zrzeczenie się własności nieruchomości*, „*Studia Iuridica*” 2010, t. 52.
- Kostański P., *Zniesienie współwłasności nieruchomości w drodze umowy*, Zakamycze 2004.
- Majorowicz J. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. Z. Resich, Warszawa 1972.
- Nowacki J., *Odpowiednie stosowanie przepisów prawa*, „*Państwo i Prawo*” 1964, z. 3.
- Nowakowski K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1969.
- Pałka K., *Przeniesienie uprawnienia do wykonywania użytkowania* [w:] *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Prof. E. Drozdowi*, red. M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka, Warszawa 2013.
- Pietrzykowski J., *Komentarz do art. 1083* [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, red. Z. Resich, Warszawa 1972.
- Postulski K., *Rozporządzanie udziałem we współwłasności ułamkowej*, „*Nowe Prawo*” 1971, nr 2.
- Radwański Z., *Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami*, Warszawa 1961.
- Radwański Z., *Zrzeczenie się własności nieruchomości – uwagi do wyroku TK z 15 marca 2005 r. (K 9/04)*, „*Monitor Prawniczy*” 2005, nr 19.
- Radwański Z., Olejniczak A., *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2015.
- Rzewuska M. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2020.
- Stecki L., *Komentarz do art. 1083* [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. II, red. J. Winiarz, Warszawa 1989.
- Szadkowski K. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. M. Gutowski, Warszawa 2021.
- Wasilkowski J., *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963.
- Wąsiewicz A., *Charakter prawny współwłasności ułamkowej według kodeksu cywilnego*, „*Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*” 1964, nr 4.
- Wąsiewicz A., *Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej*, Poznań 1965.
- Wąsiewicz A. [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. II, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977.
- Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018.
- Woźniak C., *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 2006.
- Zoll F., *Prawo cywilne. Prawa rzeczowe i rzeczowym podobne*, t. II, Poznań 1931.
- Zoll F., *Prawo cywilne w zarysie. Prawo rzeczowe*, t. II, z. 2, Kraków 1947.