



# Acta Juris Stetinensis

2024, nr 4 (50), 41–56  
ISSN (print) 2083-4373 ISSN (online) 2545-3181  
DOI: 10.18276/ais.2024.50-03



**Dominik Delczyk**  
dr  
radca prawny, OIRP we Wrocławiu  
e-mail: dominikdelczyk@gmail.com  
ORCID: 0000-0002-7048-5125



**Paweł Bury**  
mgr  
Uniwersytet Wrocławski  
radca prawny, OIRP we Wrocławiu  
e-mail: pawel.bury@uwr.edu.pl  
ORCID: 0000-0002-4292-1225

## Odwiedziny gości jednego ze współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej

### Streszczenie

Artykuł dotyczy uprawnienia współwłaściciela do odwiedzin gości w nieruchomości wspólnej bez uzyskiwania zgody pozostałych współwłaścicieli. W opracowaniu podjęto próbę odpowiedzi na pytanie, czy i kiedy współwłaściciel uprawniony jest do żądania od gości innego współwłaściciela opuszczenia wspólnej nieruchomości. Badania zostały przeprowadzone za pomocą metody formalno-dogmatycznej.

**Słowa kluczowe:** współwłasność, współwłaściciel, odwiedziny, goście, nieruchomość

## Wprowadzenie

Niniejszy artykuł dotyka zagadnienia możliwości zapraszania gości do nieruchomości wspólnej przez jej współwłaściciela. Celem opracowania jest udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy współwłaściciel goszcząc osoby trzecie w nieruchomości wspólnej, współposiada i korzysta z niej w zakresie dającym się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z nieruchomości przez pozostałych jej współwłaścicieli. Zagadnienie to ma doniosłe znaczenie praktyczne z uwagi na częstotliwość sytuacji, gdy współwłaścicielami nieruchomości są skonfliktowani ze sobą spadkobiercy, byli małżonkowie, małżonkowie w trakcie procesu rozwodowego czy inne osoby pozostające ze sobą w sporze (niekonneczne zresztą w sporze o charakterze prawnym).

Poniższe rozważania zasadniczo prowadzone są w obrębie prawa cywilnego, które niewątpliwie stanowi podstawowe źródło uprawnień właścicielskich i ich zakresu. Jednocześnie uwzględniają one także problematykę ewentualnej prawno-karnej kwalifikacji zachowań współwłaściciela i jego gości. Badania poprzedzające powstanie niniejszego opracowania przeprowadzone zostały za pomocą metody formalno-dogmatycznej.

## Współwłasność i jej treść

Stosownie do art. 140 Kodeksu cywilnego<sup>1</sup> w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może on rozporządzać rzeczą. Przywołany przepis określa tzw. triadę uprawnień<sup>2</sup> właścicielskich, która wyraża się w prawie do posiadania rzeczy (*ius possidendi*), w prawie do używania i pobierania pożytków (*ius utendi et fruendi*) oraz w prawie do dysponowania rzeczą (*ius disponendi*)<sup>3</sup>.

1 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 1061 ze zm.); dalej jako KC.

2 W niniejszej pracy pojęciem „uprawnienia” zasadniczo posługiwać się będziemy na oznaczenie uprawnień jako elementów składających się na prawo podmiotowe. Niemniej termin ten nie jest jednoznaczny, a w nauce nie ma spójności poglądów na to, co jest prawem podmiotowym, a co „tylko” uprawnieniem. Oba pojęcia są również używane zamiennie. Zob. szerzej M. Pyziak-Szafnicka, *Prawo podmiotowe*, w: M. Safjan (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2007, s. 703 i n.

3 B. Sitek, *Komentarz do art. 140*, w: J. Ciszewski, P. Nazaruk (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, 2023, LEX; E. Gniewek, *Treść prawa własności w ujęciu pozytywnym*, w: E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2020, s. 121.

Pojęcie „współwłasności” definiuje z kolei art. 195 KC, wskazując, że własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom. Zakres prawa współwłasności rzeczy, w tym również współwłasności nieruchomości, wyznaczają natomiast art. 206 KC oraz – mający zastosowanie względem majątku wspólnego małżonków – art. 34<sup>1</sup> Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego<sup>4</sup>. Obydwa powołane przepisy stanowią o uprawnieniu do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, którego granicę wyznacza możliwość pogodzenia ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez – odpowiednio – innego współwłaściciela lub drugiego małżonka (będącego współwłaścicielem na zasadzie wspólności ustawowej)<sup>5</sup>. Współwłasność jest prawem zespolonym, na które składają się udziały poszczególnych współwłaścicieli<sup>6</sup>. Uprawnienie współwłaściciela do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej jest przy tym niezależne od wielkości jego udziału we własności<sup>7</sup>.

Wykonywanie prawa własności rzeczy wspólnej – w świetle przywołanych regulacji – podlega zatem nie tylko ogólnym ograniczeniom co do treści i wykonywania prawa własności, lecz także ograniczeniom wynikającym z konieczności respektowania praw pozostałych współwłaścicieli<sup>8</sup>. Co ważne, współwłaścicielom przysługuje ochrona ich prawa, przy czym w relacjach pomiędzy współwłaścicielami mają zastosowanie środki służące ochronie własności w stosunkach zewnętrznych (tj. wobec osób trzecich), ponieważ stosowne roszczenia nie wynikają bezpośrednio z art. 206 KC<sup>9</sup>. Ochrona ta będzie więc realizowana zwłaszcza w drodze roszczeń wskazanych w art. 222 KC, np. poprzez roszczenie o dopuszczenie do współposiadania<sup>10</sup>.

Należy jeszcze przypomnieć, że współwłasność zakłada konieczność uzyskania zgody współwłaścicieli do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną lub

4 Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 2809 ze zm.); dalej jako KRO.

5 Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 listopada 1980 r., III CRN 166/80, OSNCP 1981, nr 6, poz. 111 wskazał: „Korzystanie z rzeczy wspólnej jest ograniczone tylko w ten sposób, że korzystanie przez jednego ze współwłaścicieli nie może stanowić przeszkody w analogicznym korzystaniu przez innych współwłaścicieli”.

6 E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022, s. 174.

7 Uchwała Sądu Najwyższego (7) z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103.

8 Ibidem.

9 Zob. szerzej postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2017 r., I CSK 109/17, LEX nr 2468917 i powołane tam orzeczenia.

10 Zob. szerzej ibidem oraz M. Niedośpiał, *Naruszenie uprawnienia do korzystania z rzeczy. Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r. (II CSK 32/10)*, „Przegląd Sądowy” 2013, nr 10, s. 123. Odmienne E. Gniewek, *Prawo...*, s. 176, zdaniem którego zbędne i niewłaściwe byłoby sięganie do normy art. 222 KC w stosunku wewnętrznym między współwłaścicielami.

czynności przekraczających ten zakres. Chodzi o porozumienie na dokonanie określonej czynności faktycznej, czynności prawnej lub czynności procesowej dotyczącej rzeczy wspólnej<sup>11</sup>. Zgodnie z art. 201 KC do czynności zwykłego zarządu wymagana jest zgoda większości współwłaścicieli lub upoważnienie sądowe, o które może ubiegać się chcący dokonać takiej czynności współwłaściciel. W myśl art. 199 KC do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli lub zezwalające na to rozstrzygnięcie sądu, o które ubiegać się mogą współwłaściciele, którym łącznie przysługuje co najmniej połowa udziałów w prawie własności rzeczy. Odnośnie do majątku wspólnego małżonków katalog czynności wymagających zgody drugiego małżonka zawiera art. 37 § 1 KRO. Ustawodawca na gruncie KRO zrezygnował jednak z posługiwania się terminem „czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu”. W przypadku braku zgody drugiego małżonka także tutaj możliwe jest, w myśl art. 39 KRO, zwrócenie się do sądu o zezwolenie na dokonanie danej czynności.

### Współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej

Odpowiedź na pytanie o możliwość podejmowania osób trzecich w nieruchomości wspólnej wymaga również wyjaśnienia pojęcia „współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej”. Jak była już o tym mowa powyżej, każdy ze współwłaścicieli – w myśl art. 206 KC – jest wszak uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej.

Wskazuje się, że współposiadanie jest stanem faktycznym charakteryzującym się wspólnym władztwem nad rzeczą co najmniej dwóch osób mających wolę wykonywania wspólnie przysługującego im prawa<sup>12</sup>. Drugi z elementów w piśmiennictwie definiuje się w następujący sposób: „Korzystanie z rzeczy obejmuje zwykle prawo do używania rzeczy, pobierania pożytków lub ich równoznaczności, jej przetworzenia lub zużycia”<sup>13</sup>. Ponadto uprawnienie do korzystania z rzeczy może obejmować także prawo jej zniszczenia<sup>14</sup>.

11 M. Deneka, *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2021, s. 312.

12 Zob. szerzej J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022, s. 389 – autorzy uznają, że współposiadanie to stan, w którym rzecz znajduje się we wspólnym władztwie kilku osób, co nie jest do końca precyzyjne, gdyż współwłaściciele może być dwóch, kilkunastu, kilkuset lub nawet więcej.

13 M. Pawełczyk, *Bezumowne korzystanie z nieruchomości*, [rp.pl/opinie-prawne/art14625631-bezumowne-korzystanie-z-nieruchomosci](http://rp.pl/opinie-prawne/art14625631-bezumowne-korzystanie-z-nieruchomosci) (dostęp 29.02.2024).

14 B. Sitek, *Komentarz do art. 140...*

Zgodnie z art. 206 KC każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do posiadania i korzystania z całej wspólnej nieruchomości, a nie tylko z takiej części wspólnej rzeczy, która odpowiada wielkości jego udziału<sup>15</sup>. Tożsame uprawnienie każdego małżonka względem nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego uregulowano z kolei w art. 34<sup>1</sup> KRO<sup>16</sup>. Podnosi się jednak, że z przepisu art. 206 KC wywieść można zakaz wyłącznego posiadania rzeczy wspólnej przez współwłaściciela lub współwłaścicieli wbrew woli pozostałych<sup>17</sup>. Artykuł 206 KC jako granicę uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przysługującego współwłaścicielowi wyznacza bowiem możliwość pogodzenia go ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez innych współwłaścicieli, a art. 34<sup>1</sup> KRO ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez drugiego współmałżonka.

Naruszeniem omawianych uprawnień współwłaścicieli byłyby więc – dla przykładu – oddanie wspólnej nieruchomości lub jej części w najem. Oddanie rzeczy wspólnej w najem niewątpliwie uniemożliwiłoby pozostałym współwłaścicielom korzystanie z niej. Dodatkowo przyjmuje się, że oddanie rzeczy wspólnej w najem jest, co do zasady, czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i wymagającą – w świetle art. 199 KC – zgody wszystkich współwłaścicieli lub sądowego rozstrzygnięcia<sup>18</sup>. Jeżeli współwłaściciel zawrze umowę najmu – jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu – bez wymaganej zgody pozostałych współwłaścicieli, wówczas umowa taka będzie bezwzględnie nieważna<sup>19</sup>. W przypadku nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego małżonków stosowna regulacja zawarta jest natomiast w art. 37 § 2 KRO, która dopuszcza jednak możliwość potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka.

---

15 Zob. szerzej wyrok Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie z dnia 2 września 2019 r., II C 254/19, LEX nr 3268402; uchwała Sądu Najwyższego (7) z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 37; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99, LEX nr 52366; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 1973 r., III CRN 247/73, OSNCP 1974, nr 9, poz. 151; E. Gniewek, *Prawo...*, s. 175; B. Jelonek-Jarco, *Glosa do uchwały SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06*, „Przegląd Sądowy” 2007, nr 7–8, s. 175–176; M.J. Naworski, *Współwłasność a rozliczenie korzyści – glosa – III CZP 9/06*, „Monitor Prawniczy” 2007, nr 16, s. 911, 913.

16 Zob. szerzej M. Balwicka-Szczyrba, *Komentarz do art. 341*, w: M. Załucki (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2023, s. 208–209; E. Skowrońska-Bocian, *Małżeńskie ustroje majątkowe*, Warszawa 2010, s. 52–53.

17 Zob. szerzej B. Jelonek-Jarco, *Glosa...*, s. 170.

18 Zob. szerzej wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 lipca 2019 r., V ACa 478/18, LEX nr 2706344; wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 29 października 2015 r., III Ca 1001/15, LEX nr 2132580.

19 Zob. szerzej *ibidem*.

Przed przejściem do zasadniczych rozważań należy też jeszcze podkreślić, że problematyka uprawnienia współwłaściciela do odwiedzin gości w nieruchomości wspólnej będzie miała znaczenie przede wszystkim przy tym rodzaju współposiadania, który wiąże się z korzystaniem przez każdego ze współposiadaczy z całej rzeczy (*possessio pro indiviso*)<sup>20</sup>. W jego obrębie można wyróżnić zarówno tzw. współposiadanie niezależne – nie wymaga ono współdziałania poszczególnych posiadaczy – jak i tzw. współposiadanie zależne<sup>21</sup> takiego współdziałania wymagające ze względu na charakter i przeznaczenie rzeczy wspólnej. Przykładem współposiadania związanego z korzystaniem z całości rzeczy, ale w którym możliwe jest ustalenie zakresów wykonywania władztwa przez współposiadaczy, a korzystanie z rzeczy odbywa się w sposób niezależny, może być współposiadanie drogi czy pastwiska. Z drugiej strony przy współposiadaniu zależnym chodzi o przypadki, gdy nie da się ustalić zakresów współposiadania i nie można przez to mówić o korzystaniu z danej rzeczy przez współposiadacza w sposób niezależny od innych współposiadaczy – np. zamieszkiwanie we wspólnym domu czy prowadzenie wspólnie gospodarstwa rolnego.

Władztwo nad rzeczą może jednak zostać wyraźnie określone co do czasu, określonych czynności lub miejsca (*possessio pro diviso*) i wówczas każdy ze

---

20 Co do rodzajów współposiadania zob. szerzej B. Sitek, *Komentarz do art. 346*, w: J. Ciszewski, P. Nazaruk (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, 2023, LEX, przy czym stanowisko tam zawarte nie jest do końca precyzyjne, ponieważ *possessio pro indiviso* utożsamiono wyłącznie ze współposiadaniem wymagającym współdziałania poszczególnych posiadaczy, podczas gdy może ono polegać także na korzystaniu z rzeczy niezależnie od innych współposiadaczy. Zob. także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1966 r., III CZP 49/66, OSNCP 1967, nr 1, poz. 6, w której wskazano, że: „(...) zakresu wspólnego posiadania nie da się ustalić (...) wtedy, gdy w rachubę wchodzi współposiadanie polegające – tak jak np. w wypadku wspólnego prowadzenia gospodarstwa rolnego – na zgodnym współdziałaniu współposiadaczy (współposiadanie zależne). Zakres ten jest bowiem w takim wypadku całkowicie niesprecyzowany, a realizacja orzeczenia o dopuszczeniu do takiego współposiadania zależałaby wyłącznie od dobrej woli wszystkich zainteresowanych. Ścisłe określony, a więc dający się ustalić zakres współposiadania występuje przede wszystkim wtedy, gdy przed naruszeniem współposiadania, współposiadanie to było wykonywane przez każdego zainteresowanego co do innej części nieruchomości, co ma przede wszystkim miejsce wtedy, gdy współwłaściciele lub tylko współposiadacze dokonali tzw. podziału użytkowania (podział *quo ad usum*). Jednakże zgodnie z tym, co wyżej powiedziano, określony zakres współposiadania wchodzi w rachubę także wtedy, gdy wprawdzie wszyscy współposiadacze korzystają z całej rzeczy (części rzeczy, np. pomieszczenia), ale w ten sposób, że każdy z nich korzysta z tej rzeczy niezależnie od innych (współposiadanie niezależne). Tak właśnie jest – jak to wyjaśniły powołane wyżej wytyczne – w razie korzystania z takich obiektów jak wspólna studnia, wspólna droga, wspólne pastwisko itp. Podobnie jest też w razie korzystania przez kilku współposiadaczy ze wspólnie zajmowanej sieni, albowiem również i w tym wypadku to współkorzystanie może się odbywać bez współdziałania wszystkich zainteresowanych (...)”.

21 Nie należy mylić z posiadaniem zależnym, o którym stanowi art. 336 KC.

współposiadaczy może je wykonywać bez obowiązku współdziałania z pozostałymi współposiadaczami, ale w ustalonym umową, orzeczeniem sądu czy ustawą zakresie<sup>22</sup>. Przykładem takiego współposiadania, w którym określone zostały zakresy wykonywania władztwa, będzie zaś m.in. sytuacja, w której następuje wydzielenie części rzeczy do wyłącznego używania przez poszczególnych współposiadaczy (podział *quoad usum*). Podział *quoad usum* nie oznacza jednak zniesienia współwłasności<sup>23</sup> ani zmiany stosunków własnościowych – rodzi on skutki jedynie w sferze obligacyjnej<sup>24</sup>.

Słusznie zwraca się uwagę, że przepis art. 206 KC nie ma w ogóle zastosowania do sytuacji, w której współwłaściciele dokonali umownego podziału rzeczy *quoad usum* albo jeżeli taki podział został dokonany orzeczeniem sądu – wtedy zakres korzystania z rzeczy wspólnej przez każdego ze współwłaścicieli określa umowa lub to orzeczenie<sup>25</sup>. Uwaga ta dotyczy analogicznie innych przypadków współposiadania *possessio pro diviso*. Wtedy gdy współwłaściciele władają wyodrębnionymi częściami nieruchomości (np. odrębnymi izbami w budynku), zasadniczo nie występuje też już sam problem kolizji ich interesów przy odwiedzinach gości.

### Odwiedziny gości jako forma korzystania z nieruchomości wspólnej

Jak zostało to wspomniane powyżej, współposiadanie wiąże się z pewną formą władztwa faktycznego nad rzeczą, a korzystanie z rzeczy obejmuje m.in. używanie jej.

Odwiedziny gości są uprawnieniem współwłaściciela wynikającym immanentnie z art. 206 KC (oraz uprawnieniem małżonka będącego współwłaścicielem nieruchomości wynikającym z art. 34<sup>1</sup> KRO). Stanowią element składowy szerszego uprawnienia współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej, w związku z czym najczęściej uzyskanie na nie zgody współwłaścicieli nieruchomości (drugiego małżonka) nie jest konieczne. Stanowisko uznające uprawnienie współwłaściciela do odwiedzin przez gości wyraził pośrednio Sąd Okręgowy w Nowym Sączu

22 Zob. szerzej B. Sitek, *Komentarz do art. 346...*

23 Zob. szerzej E. Gniewek, *Prawo...*, s. 177.

24 Zob. szerzej wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 15 grudnia 2022 r., II SA/Wr 206/22, LEX nr 3455374; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2022 r., III CZP 18/22, LEX nr 3340983.

25 Zob. szerzej uchwała Sądu Najwyższego (7) z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103.

w postanowieniu z dnia 19 lutego 2020 roku<sup>26</sup>. Wskazał w nim – na tle sprawy o zasiedzenie nieruchomości – że zabranianie przyjazdu współwłaścicielce nieruchomości oraz jej córce uznać należy za wyraz nieuznawania prawa tej współwłaścicielki do nieruchomości oraz uzewnętrznienie woli osoby zabraniającej odwiedzin do posiadania nieruchomości jak właściciel<sup>27</sup>.

Owiedziny gości współwłaściciela zasadniczo same w sobie nie ograniczają uprawnień pozostałych współwłaścicieli do współposiadania nieruchomości i korzystania z niej. Niemniej nie oznacza to, że nie można wyobrazić sobie sytuacji, gdy takie odwiedziny mogą realnie godzić w sferę praw innego współwłaściciela. Wyjątek od uprawnienia współwłaściciela do bycia odwiedzanym przez gości w nieruchomości wspólnej stanowić mogą odwiedziny obiektywnie uniemożliwiające, choćby przejściowo, co najmniej jednemu innemu współwłaścicielowi współposiadanie nieruchomości i korzystanie z niej – w naszej ocenie za taki przypadek mogłyby zostać uznane przykładowo odwiedziny gości przychodzących wraz ze zwierzęciem, na które inny współwłaściciel ma alergię. Ponadto za ingerencję w prawa innego współwłaściciela mogłyby zostać uznane odwiedziny gości w nieruchomości lokalowej o niewielkiej powierzchni (np. tzw. kawalerce), gdy obecność takich gości utrudnia normalne z niej korzystanie.

Na marginesie warto jeszcze zauważyć, że zaproszenie przez jednego ze współwłaścicieli gości do nieruchomości wspólnej nie może być oceniane przez innego jej współwłaściciela przez pryzmat art. 144 KC, który dotyczy zagadnienia immisji. Przepis ten stanowi, że właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Przede wszystkim z literalnego brzmienia art. 144 KC wyraźnie wynika, że chodzi w nim o stosunki pomiędzy właścicielami nieruchomości sąsiednich. Nie obejmuje on więc relacji między współwłaścicielami jednej rzeczy i to zwłaszcza wówczas, gdy mamy do czynienia z wykonywaniem przez nich współposiadania w sposób zależny od pozostałych, tj. bez ustalonych zakresów współposiadania poszczególnych współposiadaczy (*possessio pro indiviso*). Wydaje się, że nie ma ani podstaw, ani potrzeby, aby rozszerzać zakres zastosowania art. 144 KC, gdyż dla stosunków między współwłaścicielami w pełni miarodajny jest już przepis art. 206 KC.

26 Postanowienie Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 19 lutego 2020 r., III Ca 753/19, LEX nr 3008097.

27 Zob. szerzej ibidem.

W kontekście odwiedzin członków najbliższej rodziny przywołania wymaga też regulacja art. 28<sup>1</sup> KRO. W myśl tego przepisu, jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, to drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. W piśmiennictwie można jednak spotkać się z poglądem, zgodnie z którym uprawnienie to nie przysługuje małżonkowi, jeżeli współmałżonkowi nie przysługuje wyłączne prawo do lokalu<sup>28</sup>. Akceptacja przedmiotowego poglądu oznacza, że mające na celu zaspokojenie potrzeb rodziny przebywanie małżonka w nieruchomości, której współmałżonek jest „tylko” współwłaścicielem, nie jest objęte zakresem przepisu art. 28<sup>1</sup> KRO i stosuje się względem niego ogólne normy związane z korzystaniem z nieruchomości przez osobę uprawnioną przez współwłaściciela.

Odnotować wreszcie trzeba pewną konsekwencję uznania uprawnienia współwłaściciela do odwiedzin gości w nieruchomości wspólnej za przejaw korzystania z niej. Mianowicie gościom tym nie będzie można w jakikolwiek sposób zarzucić naruszenia prawa własności pozostałych współwłaścicieli – oczywiście przy założeniu, że ich odwiedziny nie uniemożliwiają współposiadania i korzystania z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Obecność gości na terenie nieruchomości wspólnej ma miejsce za zgodą jednego ze współwłaścicieli – uprawnionego do rzeczy – a co za tym idzie, nie dopuszczają się oni naruszenia własności, które powodowałoby powstanie po stronie pozostałych współwłaścicieli roszczeń negatoryjnych z art. 222 § 2 KC<sup>29</sup>. Inaczej należy jednak ocenić sytuację, gdy obecność gości na terenie nieruchomości wspólnej rzeczywiście wkroczy w prawa pozostałych współwłaścicieli. Wtedy nie tylko współwłaścicielowi, który zaprosił gości, będzie można skutecznie postawić zarzut naruszenia art. 206 KC, lecz także

28 Zob. szerzej H. Haak, A. Haak-Trzuskawska, *Małżeństwo (zawarcie małżeństwa, prawa i obowiązki małżonków). Komentarz do art. 1–30 KRO oraz związanych z nimi regulacji KPC (art. 7, 15, 17, 41, 47, 57, 66, 98, 100–102, 117, 177, 187, 189, 193, 203, 204, 2054, 316, 367, 400, 425–435, 447–451, 561–5651)*, Warszawa 2022, s. 206.

29 Odnosząc się do zagadnienia zgody właściciela, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 stycznia 2009 r., II CSK 461/08, LEX nr 511038 wskazał: „Zgoda właściciela na określony, zgodny z prawem, sposób korzystania przez osobę trzecią z jego nieruchomości uchyla bezprawność działania tej osoby. Nie dochodzi wówczas do naruszenia własności w rozumieniu art. 222 § 2 KC. Z tych względów trzeba uznać, że w ramach przewidzianego w tym przepisie roszczenia przywrócenia stanu zgodnego z prawem właściciel, co do zasady, jest uprawniony do żądania nakazania osobie trzeciej, naruszającej jego własność, podjęcia działań prowadzących do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości niezgodnego z jego wolą, na inny określony sposób, zgodny z wolą właściciela i zgodny z prawem. Takie rozumienie przepisu, odpowiadające jego treści i celowi, uwzględnia także podstawową zasadę wykładni logicznej opartej na wnioskowaniu *argumentum a maiori ad minus*. Skoro właściciel, zgodnie z art. 222 § 2 KC, ma prawo żądania zaniechania przez osobę trzecią korzystania z jego nieruchomości w jakikolwiek sposób, to ma tym bardziej prawo do żądania zmiany sposobu korzystania z nieruchomości”.

możliwe będzie zarzucenie jego gościom bezprawnego naruszenia prawa własności pozostałych współwłaścicieli w inny sposób aniżeli przez pozbawienie ich faktycznego władztwa nad rzeczą.

W sytuacji gdy nieruchomości wspólna podlega reżimowi ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali<sup>30</sup>, nie można wykluczyć skorzystania z jej art. 16 ust. 1 przewidującego, że względem właściciela, który przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z nieruchomości wspólnej<sup>31</sup> uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

### Odwiedziny gości współwłaściciela a zakłócenie miru domowego

Ważkim z punktu widzenia tematu niniejszego opracowania zagadnieniem, które wymaga choćby syntetycznego przedstawienia, jest odpowiedź na pytanie, czy wizyta w nieruchomości wspólnej gościa jednego ze współwłaścicieli może zostać uznana za naruszenie miru domowego będące przestępstwem stypizowanym w art. 193 § 1 Kodeksu karnego<sup>32</sup>. Przywołany przepis art. 193 § 1 KK stanowi o podleganiu karze grzywny, ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku przez osobę, która „wdziera się do cudzego domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu albo wbrew żądaniu osoby uprawnionej miejsca takiego nie opuszcza”<sup>33</sup>.

30 Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.); dalej jako ustawa o własności lokali.

31 Nieruchomość wspólną stanowi w tym przypadku – w myśl art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali – grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W praktyce chodzi m.in. o windy, klatki schodowe, korytarze czy wszelkie inne ciągi komunikacyjne – tak też B. Jelonek-Jarco, *Komentarz do art. 3*, w: B. Lackoroński (red.), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, 2022, Legalis.

32 Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 17 ze zm.); dalej jako KK.

33 Przedstawione w niniejszym opracowaniu poglądy dotyczą zagadnienia możliwości naruszenia art. 193 § 1 KK przez gości współwłaściciela domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu. Niemniej na marginesie trzeba wskazać, że z uwagi na podobieństwo art. 193 § 1 KK do art. 157 ustawy z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 2119; dalej jako KW) można je odnieść analogicznie także do sytuacji gościa współwłaściciela lasu, pola, ogrodu, pastwiska, łąki lub grobli. Zgodnie z art. 157 § 1 KW: „Kto wbrew żądaniu osoby uprawnionej nie opuszcza lasu, pola, ogrodu, pastwiska, łąki lub grobli, podlega karze grzywny do 500 złotych lub karze nagany”.

Co ważne, wskazuje się, że sama osoba uprawniona nie może być sprawcą przestępstwa określonego w art. 193 § 1 KK względem innej osoby uprawnionej<sup>34</sup>. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 maja 2013 roku<sup>35</sup> słusznie podkreślił: „(...) znamiona przestępstwa określonego w art. 193 KK może zrealizować jedynie sprawca, któremu nie przysługuje – na mocy obowiązujących przepisów lub istniejących między stronami relacji bądź umów – prawo dostępu do obiektu będącego formalnie mieniem »cudzym« w stosunku do niego, zaś osoba, która z mocy prawa lub w wyniku czynności cywilno-prawnych uzyskuje dostęp do takiego obiektu, staje się osobą uprawnioną w rozumieniu art. 193 KK (...)”.

W świetle powyższego wprowadzenia osobą nieuprawnioną mogłaby być zatem – przynajmniej potencjalnie – osoba trzecia będąca gościem jednego ze współwłaścicieli, jako że nie przysługuje jej żaden tytuł rzeczowy czy obligacyjny do nieruchomości. Powstaje więc pytanie, czy aby osoba trzecia mogła przebywać na terenie nieruchomości wspólnej, nie naruszając przy tym dyspozycji art. 193 § 1 KK, wystarczy zgoda jednej z osób uprawnionych do rzeczy. Odpowiedź na to pytanie zależy jednak jeszcze od tego, czy mówimy o popełnieniu czynu z art. 193 § 1 KK przez działanie (tj. wdarcie się) czy też przez zaniechanie (tj. nieopuszczenie).

Zasadnie podnosi się, że uznanie obecności osoby trzeciej na terenie nieruchomości za wdarcie się nie jest możliwe, jeżeli osoba ta uzyskała zgodę jednej z osób uprawnionych na przebywanie na terenie tej nieruchomości<sup>36</sup>. Brak zgody innego spośród współwłaścicieli może mieć natomiast znaczenie przy ocenie wystąpienia znamion czynu z art. 193 § 1 KK polegającego na nieopuszczeniu nieruchomości. W piśmiennictwie można spotkać się z zapatrywaniem, że przebywanie na terenie nieruchomości za zgodą jej współwłaściciela może być działaniem bezprawnym

34 Zob. szerzej J. Lachowski, *Komentarz do art. 193*, w: V. Konarska-Wrzošek (red.), *Kodeks karny. Komentarz*, Warszawa 2023, s. 1036; M. Mozgawa, *Ustawowe znamiona przestępstwa naruszenia miru domowego (art. 193 K.K.)*, w: M. Mozgawa (red.), *Naruszenie miru domowego*, Warszawa 2019, s. 145–146; A. Zoll, *Komentarz do art. 193*, w: W. Wróbel, A. Zoll (red.), *Kodeks karny. Część szczególna*, t. II, cz. 1, *Komentarz do art. 117–211a*, Warszawa 2017, s. 622; N. Kłaczyńska, *Komentarz do art. 193*, w: J. Giezek (red.), *Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 193. Kłaczyńska wskazuje, że o popełnieniu czynu zabronionego przez współuprawnionego można jednak mówić, jeżeli z przepisów ustawy, orzeczenia, decyzji, czynności prawnej lub innych okoliczności wynika, że nie przysługiwało mu prawo do przebywania w konkretnym miejscu (a jako przykład autorka podaje sytuację dokonania podziału wspólnej nieruchomości *quoad usum*) – pogląd ten może budzić kontrowersje, gdyż osoby niemającej prawa do przebywania na terenie konkretnej nieruchomości lub jej części nie powinno się w ogóle określać mianem współuprawnionego.

35 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2013 r., III KK 388/12, LEX nr 1319262.

36 Zob. szerzej A. Langowska, *Wielość osób uprawnionych na gruncie art. 193 k.k. – wybrane problemy*, „Czasopismo Prawa Karnego i Nauk Penalnych” 2012, z. 4, s. 88.

wobec innych współwłaścicieli, którzy takiej zgody nie wyrażają<sup>37</sup>. Dokonując wykładni przepisu art. 193 § 1 KK, należy jednak również uwzględnić – kierując się założeniem systemowości prawa – normy regulujące stosunki cywilnoprawne i wynikające z nich uprawnienia jednostek. Nie można zapominać, o czym była już kilkakrotnie mowa, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Odwiedziny gości stanowią element składowy prawa współwłaściciela, co należy wziąć pod uwagę przy wykładni art. 193 § 1 KK. Tym samym w naszej ocenie niewłaściwym byłoby przyjęcie, że każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest do żądania opuszczenia nieruchomości przez gościa innego współwłaściciela i to całkowicie niezależnie od tego, czy obecność takiego gościa czyni niemożliwym wykonywanie przysługującego współwłaścicielowi prawa określonego w art. 206 KC. Współwłaściciel nie może wobec tego żądać opuszczenia nieruchomości wspólnej przez gościa innego współwłaściciela bez podania jakiegokolwiek przyczyny. Nie sposób sobie nie wyobrazić, że przyjęcie wykładni art. 193 § 1 KK uznającej, że współwłaściciel zawsze może skutecznie sprzeciwić się obecności gościa innego współwłaściciela, skutkowałoby w sytuacjach spornych – a z takimi nierzadko mamy do czynienia przy współwłasności nieruchomości – instrumentalnym wykorzystywaniem prawa karnego na potrzeby toczzonego przez współwłaścicieli konfliktu.

Co do wcześniejszego stwierdzenia o niemożliwości bycia sprawcą czynu sty-pizowanego w art. 193 § 1 KK przez osobę uprawnioną nadmienia poza tym wymaga, że w literaturze wskazuje się (choć w kontekście niezwiązanym ze współwłasnością), iż osobą uprawnioną do żądania opuszczenia nieruchomości może być osoba upoważniona do przebywania w nieruchomości przez gospodarza lub do zarządzania nieruchomością w jego imieniu<sup>38</sup>. Podkreślenia wymaga jednak, że osoba uprawniona do przebywania w nieruchomości przez jednego ze

---

37 Zob. szerzej ibidem, s. 88–89, z tym zastrzeżeniem, że rozważania tam zawarte dotyczą, co do zasady, wynajmu lokalu przez dwie osoby. Autorka wskazuje też (s. 86), że: „wydawać by się mogło, że zgoda jednego ze współnajemców powinna w pewien sposób »legalizować« pobyt danej osoby trzeciej we wspólnie wynajmowanym lokalu. Jaki jednak ma to wpływ na zgodę lub niezgodę drugiej z osób uprawnionych na pobyt osoby trzeciej w lokalu? Wydaje się, że żaden, bowiem tak samo jak jedna z osób uprawnionych ma prawo wyrazić zgodę na pobyt osoby trzeciej w lokalu, tak i druga z osób uprawnionych ma prawo nie wyrazić takiej zgody i żądać opuszczenia lokalu przez tę osobę”.

38 Zob. szerzej M. Bojarski, *Przestępstwa przeciwko wolności*, w: M. Bojarski (red.), *Prawo karne materialne. Część ogólna i szczególna*, Warszawa 2012, s. 536. Zob. także A. Zoll, *Komentarz do art. 193...*, s. 626.

współwłaścicieli nie jest uprawniona do żądania opuszczenia nieruchomości przez osobę uprawnioną do przebywania w niej przez innego współwłaściciela, chyba że uprawnienie takie zostało jej przyznane przez wszystkich współwłaścicieli. Powierzenie takiego uprawnienia powinno być traktowane jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Naszym zdaniem, jeżeli czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest wycięcie rosnącego na terenie wspólnej nieruchomości drzewa<sup>39</sup>, to tym bardziej za czynność taką powinno być uważane powierzenie osobie trzeciej prawa do decydowania o odwiedzinach gości współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej.

Kontynuując prowadzone rozważania, odnotować także trzeba spotykane w piśmiennictwie stanowisko, że w sytuacji, gdy osobami na równi uprawnionymi do dysponowania nieruchomością są małżonkowie, to brak zgody jednego małżonka na przebywanie osoby trzeciej ma znaczenie – w świetle czynu z art. 193 § 1 KK – jeśli jej przebywanie jest z punktu widzenia ocen powszechnie przyjętych nie do pogodzenia z prawidłowym funkcjonowaniem rodziny<sup>40</sup>. W tym kontekście można spotkać się z poglądem, zgodnie z którym jedno ze współmałżonków uprawnione jest do żądania opuszczenia wspólnego mieszkania przez kochankę/kochanka drugiego współmałżonka, nawet mimo jego sprzeciwu<sup>41</sup>. Znajduje to uzasadnienie w specyfice stosunków prawnorodzinnych i wyodrębnieniu przez prawodawcę instytucji majątku wspólnego małżonków. Należy przypomnieć, że istniejąca między małżonkami wspólność majątkowa nie jest samoistnym stosunkiem prawnym i ma ona ścisły związek ze stosunkiem prawnym o charakterze osobistym<sup>42</sup>. Zgodnie zaś z art. 7 § 3 KRO osoba wstępująca w związek małżeński składa oświadczenie, że uczyni wszystko, aby małżeństwo było zgodne, szczęśliwe i trwałe. Przepis ten niewątpliwie oddaje pewne intencje ustawodawcy, o których nie można zapominać, dokonując wykładni norm prawa rodzinnego, w tym tych odnoszących się do majątku wspólnego. Przy interpretacji przepisów uwzględniać trzeba bez wątpienia ogólnego ducha praw<sup>43</sup>. Wydaje się więc, że małżonek współposiadający

<sup>39</sup> Zob. szerzej wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 28 marca 2014 r., II SA/GI 170/14, LEX nr 1730998. Orzeczenie to zapadało na tle art. 22 ustawy o własności lokali.

<sup>40</sup> Zob. szerzej A. Zoll, *Komentarz do art. 193...*, s. 626.

<sup>41</sup> Zob. szerzej T. Bojarski, *Naruszenie miru domowego*, w: I. Andrejew, L. Kubicki, J. Waszczyński (red.), *System prawa karnego*, t. IV, cz. II, *O przestępstwach w szczególności*, Wrocław 1989, s. 61, za: M. Mozgawa, *Ustawowe...*, s. 134.

<sup>42</sup> Zob. szerzej J. Ciszewski, J. Bocianowska, *Komentarz do art. 196*, w: J. Ciszewski, P. Nazaruk (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, 2023, LEX.

<sup>43</sup> Zob. szerzej orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1920 r., 605/1920, OSN(C) 1920, nr 1, poz. 48 – Sąd Najwyższy wskazał, że w braku odpowiedniej ustawy sędzia winien rozstrzygać sprawę według ogólnego ducha praw. Mimo że przedmiotowe orzeczenie zapadło w innym niż

i korzystający z nieruchomości wspólnej małżonków powinien uwzględniać wpływ, jaki sposób współposiadania i korzystania przez niego z nieruchomości wspólnej może wywierać na dobro założonej przez nich rodziny. W konsekwencji przyjąć można, że współposiadanie i korzystanie z rzeczy przez współmałżonka różni się od współposiadania i korzystania z rzeczy przez „zwykłego” współwłaściciela. W tym przypadku uprawnienie do współposiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej doznaje dodatkowych ograniczeń wynikających z potrzeb ochrony rodziny. Będzie to powodowało także pewne odmienności pod kątem oceny wystąpienia znamion czynu z art. 193 § 1 KK.

### Wnioski

Zagadnienie odwiedzin współwłaściciela przez gości w nieruchomości wspólnej, jak starano się dowieść w niniejszym opracowaniu, ma doniosłe znaczenie dla praktyki zarówno prawa cywilnego, jak i prawa karnego. Podjęte rozważania prowadzą do refleksji, że współwłaściciel co do zasady uprawniony jest do przyjmowania w nieruchomości wspólnej gości, ale ich obecność nie może jednak być uciążliwa dla pozostałych współwłaścicieli w stopniu, w jakim naruszałoby to ich własne uprawnienia do współposiadania nieruchomości lub korzystania z niej. Współwłaściciel uprawniony może zatem żądać od gości innego współwłaściciela opuszczenia nieruchomości wspólnej, gdy ich zachowanie narusza jego prawo. W takim przypadku goście zobowiązani są do opuszczenia nieruchomości, a nieopuszczenie jej przez nich może nawet stanowić czyn zabroniony – w zależności od rodzaju nieruchomości, której dotyczy sprawa – przestępstwo określone w art. 193 § 1 KK lub wykroczenie, o którym stanowi art. 157 § 1 KW.

### Bibliografia

- Balwicka-Szczyrba M., *Komentarz do art. 341*, w: M. Załucki (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2023.
- Bojarski M., *Przestępstwa przeciwko wolności*, w: M. Bojarski (red.), *Prawo karne materialne. Część ogólna i szczególna*, Warszawa 2012.
- Bojarski T., *Naruszenie miru domowego*, w: I. Andrejew, L. Kubicki, J. Waszczyński (red.), *System prawa karnego*, t. IV, cz. II, *O przestępstwach w szczególności*, Wrocław 1989.

---

obecny stanie prawnym, zasadne jest przyjęcie, że jeżeli ogólny duch prawa może lub przynajmniej w momencie wydawania przedmiotowego orzeczenia mógł stanowić oparcie dla orzeczeń wydawanych w braku odpowiedniej ustawy, tym bardziej może i powinien być brany pod uwagę przy interpretacji przepisów prawnych.

- Ciszewski J., Bocianowska J., *Komentarz do art. 196*, w: J. Ciszewski, P. Nazaruk (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, 2023, LEX.
- Deneka M., *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2021.
- Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022.
- Gniewek E., *Treść prawa własności w ujęciu pozytywnym*, w: E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2020.
- Haak H., Haak-Trzuskawska A., *Małżeństwo (zawarcie małżeństwa, prawa i obowiązki małżonków). Komentarz do art. 1–30 KRO oraz związanych z nimi regulacji KPC (art. 7, 15, 17, 41, 47, 57, 66, 98, 100–102, 117, 177, 187, 189, 193, 203, 204, 2054, 316, 367, 400, 425–435, 447–451, 561–5651)*, Warszawa 2022.
- Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022.
- Jelonek-Jarco B., *Glosa do uchwały SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06*, „Przełęcz Sądowy” 2007, nr 7–8.
- Jelonek-Jarco B., *Komentarz do art. 3*, w: B. Lackoroński (red.), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, 2022, Legalis.
- Kłaczyńska N., *Komentarz do art. 193*, w: J. Giezek (red.), *Kodeks karny. Część szczególna. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Lachowski J., *Komentarz do art. 193*, w: V. Konarska-Wrzosek (red.), *Kodeks karny. Komentarz*, Warszawa 2023.
- Langowska A., *Wielość osób uprawnionych na gruncie art. 193 k.k. – wybrane problemy*, „Czasopismo Prawa Karnego i Nauk Penalnych” 2012, z. 4.
- Mozgawa M., *Ustawowe znamiona przestępstwa naruszenia miru domowego (art. 193 K.K.)*, w: M. Mozgawa (red.), *Naruszenie miru domowego*, Warszawa 2019.
- Naworski M.J., *Współwłasność a rozliczenie korzyści – glosa – III CZP 9/06*, „Monitor Prawniczy” 2007, nr 16.
- Niedośpiał M., *Naruszenie uprawnienia do korzystania z rzeczy. Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r. (II CSK 32/10)*, „Przełęcz Sądowy” 2013, nr 10.
- Pawełczyk M., *Bezumowne korzystanie z nieruchomości*, [rp.pl/opinie-prawne/art14625631-bezumowne-korzystanie-z-nieruchomosci](http://rp.pl/opinie-prawne/art14625631-bezumowne-korzystanie-z-nieruchomosci).
- Pyziak-Szafnicka M., *Prawo podmiotowe*, w: M. Safjan (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2007.
- Sitek B., *Komentarz do art. 140*, w: J. Ciszewski, P. Nazaruk (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, 2023, LEX.
- Sitek B., *Komentarz do art. 346*, w: J. Ciszewski, P. Nazaruk (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, 2023, LEX.
- Skowrońska-Bocian E., *Małżeńskie ustroje majątkowe*, Warszawa 2010.
- Zoll A., *Komentarz do art. 193*, w: W. Wróbel, A. Zoll (red.), *Kodeks karny. Część szczególna*, t. II, cz. 1, *Komentarz do art. 117–211a*, Warszawa 2017.

## The right of a co-owner to have guests in a shared property

### Abstract

The paper concerns the right of a co-owner to receive guests in a shared property. The discussion focuses on the possibility of a co-owner inviting guests to a shared property without obtaining consent of other co-owners. The paper attempts to answer the question of whether and when a co-owner is entitled to demand that the guests of another co-owner leave the co-owned property. The research preceding the creation of this paper was carried out using the formal-dogmatic method.

**Keywords:** co-ownership, co-owner, visit, guests, real estate

### CYTOWANIE

Delczyk D., Bury P., *Odwiedziny gości jednego ze współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej*, „Acta Iuris Stetinensis” 2024, nr 4 (50), 41–56, DOI: 10.18276/ais.2024.50-03.