

SPOSOBY ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI

OPRACOWANIE: FUNDACJA MŁODZI LUDZIOM



CO TO JEST WSPÓŁWŁASNOŚĆ?

Współwłasność oznacza, że prawo własności do tej samej rzeczy przysługuje kilku właścicielom.

Przykład

Pan Marek zmarł. W skład jego spadku wchodziła nieruchomość. W wyniku postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, spadek po Panu Marku nabyła jego trójka dzieci. W związku z powyższym dzieci Pana Marka są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości.

JAKIE SĄ RODZAJE WSPÓŁWŁASNOŚCI ?

W Kodeksie cywilnym są wyróżnione dwa rodzaje współwłasności:

- ułamkowa *np. spadkobiercy zostają współwłaścicielami rzeczy wchodzących w skład spadku w częściach ułamkowych;*
- łączna – *jest to szczególny rodzaj współwłasności, łączy on małżonków pozostających w wspólności majątkowej małżeńskiej oraz wspólników spółki cywilnej;*

JAK MOŻNA ZNIEŚĆ WSPÓŁWŁASNOŚĆ?

Współwłasność można znieść na dwa sposoby:

- Poprzez spisanie umowy między współwłaścicielami, gdy przedmiotem współwłasności jest nieruchomość to umowa taka, powinna być spisana w formie aktu notarialnego;

- Poprzez wniesienie wniosku do sądu – postępowanie takie toczony jest w trybie nieprocesowym, we wniosku należy wskazać sposób zniesienia współwłasności;

KTO MOŻE ŻĄDAĆ ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI?

Zgodnie z art. 210 Kodeksu cywilnego każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to można wyłączyć przez czynność prawną np. umowę, na czas nie dłuższy niż 5 lat. W ostatnim roku tego terminu można po raz drugi przedłużyć ten okres na kolejnych 5 lat. Przedłużenie można ponowić.

JAKIE SĄ SPOSOBY ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI?

Wyróżniamy trzy sposoby zniesienia współwłasności rzeczy:

- przez podział fizyczny rzeczy;
- przez przyznanie w całości rzeczy jednemu współwłaścicielowi rzeczy z obowiązkiem spłaty pozostałych;
- przez sprzedaż rzeczy wspólnej.

PODZIAŁ FIZYCZNY RZECZY

W doktrynie oraz orzecznictwie podkreśla się, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności powinien być podział fizyczny rzeczy.

W przypadku podziału fizycznego, rzecz wspólna zostaje podzielona na części, z których każda staje się nową rzeczą, będącą przedmiotem odrębnej własności poszczególnych współwłaścicieli.

Kiedy nie można dokonać podziału rzeczy wspólnej przez podział fizyczny:

- w przypadku, gdy podział byłby sprzecznych z przepisami ustawy np. gdy wydzielone z nieruchomości działki nie miałyby dostępu do drogi publicznej;
- w przypadku, gdy podział byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy np. podział drogocennej kolekcji, która jako zbiór tworzy zorganizowaną całość;
- w przypadku, gdy podział fizyczny niósłby za sobą istotną zmianę rzeczy lub zmniejszenie jej wartości np. podział fizyczny samochodu - jednemu dam przód drugiemu tył, jest związane z naruszeniem istoty oraz przeznaczeniem samochodu, który ma przede wszystkim jeździć.¹

PRYZNANIE W CAŁOŚCI RZECZY JEDNEMU WSPÓŁWŁAŚCICIELOWI RZECZY Z OBOWIĄZKIEM SPŁATY POZOSTAŁYCH

W przypadku, gdy nie jest możliwy podział fizyczny rzeczy, współwłaściciel w umowie lub sąd, może postanowić o przyznaniu rzeczy jednemu współwłaścicielowi z obowiązkiem spłaty pozostałych.

Zaznaczyć trzeba, że prawidłowe określenie spłat wymaga ustalenia wartości rzeczy wspólnej, określenia ułamkowej wielkości udziałów we współwłasności i końcowego ustalenia wartości poszczególnych udziałów.

Wartość rzeczy wspólnej ocenia się na podstawie wartości rynkowej z uwzględnieniem jej obciążeń (np. na nieruchomości są ustanowione służebności gruntowe, co niewątpliwie zmniejsza wartość rzeczy). Sąd w takich przypadkach korzysta najczęściej z wyceny biegłego rzeczoznawcy.

Sąd, a także strony w umowie, może rozłożyć spłatę współwłaścicieli na raty. Trzeba jednak pokreślić, że w takim przypadku termin spłaty rat nie powinien przekraczać 10 lat.²

¹ E. Gniewek, P. Machnikowski, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019, s. 461-468.

² Ibidem, s.470.

SPRZEDAŻ RZECZY WSPÓLNEJ

Ostatnim sposobem zniesienia współwłasności, wymienionym w Kodeksie cywilnym, jest sprzedaż rzeczy wspólnej zwana również podziałem cywilnym. Polega on na sprzedaży rzeczy i podziale ceny uzyskanej ze sprzedaży na współwłaścicieli proporcjonalnie do wielkości posiadanych udziałów.

Uwaga!!!

Jeżeli chodzi o zniesienie współwłasności gospodarstw rolnych, ustawodawca wprowadził pewne ograniczenia w art. 213-218 Kodeksu cywilnego.

Właściwość sądu

Wniosek o zniesienie współwłasności składamy do sądu rejonowego właściwego ze względu na położenie rzeczy.

OPŁATA

Od wniosku o zniesienie współwłasności należy wnieść opłatę do sądu w wysokości 300 zł, w wypadku wniosku ze zgodnym projektem zniesienia współwłasności wszystkich współwłaścicieli. W pozostałych przypadkach wnosimy opłatę w wysokości 1000 zł.

Opracowano na podstawie:

1. E. Gniewek, P. Machnikowski, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019.
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93)