



Artykuł finansowany z budżetu państwa w ramach dotacji celowej przekazanej Powiatowi Pabianickiemu

Sposoby zniesienia współwłasności

Współwłasność uregulowana została przepisami Kodeksu cywilnego (ustawa z dnia 23.04.1964 r., Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) i zgodnie z art. 195 wskazanej ustawy polega na tym, że własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa współwłasność może być współwłasnością w częściach ułamkowych lub współwłasnością łączną.

Cechą charakterystyczną współwłasności w częściach ułamkowych jest to, że udział każdego ze współwłaścicieli we własności rzeczy wspólnej określany jest „w części” – ułamkiem o oznaczonej wielkości. Jeżeli wielkości poszczególnych „części” (ułamków) w rzeczy wspólnej nie zostały określone, domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe. W przypadku tego rodzaju współwłasności, każdy współwłaściciel może, co do zasady, rozporządzać przysługującym mu udziałem w rzeczy wspólnej.

Natomiast istotą współwłasności łącznej jest to, iż określana jest ona jako „bezudziałowa”, co oznacza, że współwłaściciel nie może rozporządzać swoim prawem dopóki trwa współwłasność. Współwłasność łączna wynika zawsze z określonego stosunku prawnego, zaś przykładem takiego rodzaju współwłasności jest majątkowa wspólność małżeńska.

Poniższe opracowanie odnosi się do sytuacji zniesienia współwłasności w częściach ułamkowych.

Powszechnie przyjmuje się, że istnienie współwłasności jest sytuacją „przejściową”, bowiem każdy ze współwłaścicieli, zgodnie z treścią art. 210 Kodeksu cywilnego, jest uprawniony do żądania zniesienia współwłasności. Co ważne, prawo żądania zniesienia współwłasności nie ulega przedawnieniu.

Możliwe jest jednak, z woli samych współwłaścicieli i na skutek podjętej przez nich czynności prawnej, wyłączenie prawa do zniesienia współwłasności przez czas nie dłuższy niż pięć lat. Przy czym w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest przedłużenie tego terminu na dalsze pięć lat, przedłużenie to można ponowić.

Zniesienie współwłasności to inaczej mówiąc likwidacja stosunku prawnego, jaki istnieje między współwłaścicielami rzeczy wspólnej.

Zniesienia współwłasności można dokonać poprzez umowę zawartą między współwłaścicielami lub na drodze sądowej.

O ile chcemy, aby doszło do zniesienia współwłasności w drodze umowy, będzie to możliwe tylko wówczas, gdy współwłaściciele osiągną porozumienie zarówno odnośnie samego zniesienia współwłasności oraz odnośnie sposobu zniesienia.

Obowiązujące przepisy prawa nie określają formy umowy o zniesienie współwłasności, za wyjątkiem sytuacji, gdy zniesienie współwłasności dotyczy nieruchomości. Wówczas bowiem dla ważności takiej umowy konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego.

W przypadku braku możliwości dokonania zniesienia współwłasności w drodze umowy zawartej pomiędzy współwłaścicielami, każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu z wnioskiem o zniesienie współwłasności.

Dokonując zniesienia współwłasności – zarówno w drodze umowy zawieranej pomiędzy współwłaścicielami jak i w postępowaniu sądowym, **można to uczynić na trzy sposoby:**

1. przez podział rzeczy wspólnej (tzw. podział fizyczny rzeczy)
2. przez przyznanie rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli
3. przez sprzedaż rzeczy wspólnej (tzw. podział cywilny)

Podział fizyczny rzeczy wspólnej traktowany jest przez obowiązujące przepisy jako zasadniczy sposób podziału.

Zgodnie bowiem z art. 211 Kodeksu cywilnego, każdy ze współwłaścicieli może żądać, aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej.

Takie rozwiązanie jest oczywiście możliwe w przypadku rzeczy podzielnych, bowiem w myśl powołanego wyżej przepisu, tego rodzaju podział nie może zostać przeprowadzony jeżeli byłby on sprzeczny z ustawą, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo też pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Drugi sposób zniesienia współwłasności to **przyznanie rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych** współwłaścicieli.

Sposób ten znajduje zastosowanie, gdy nie ma możliwości dokonania podziału fizycznego. Polega on na tym, że rzecz wspólna zostaje w całości przyznana jednemu ze współwłaścicieli.

W przypadku dokonania takiego sposobu podziału w trybie postępowania sądowego, sąd orzeka o obowiązku spłaty pozostałych współwłaścicieli, oznacza również termin i sposób uiszczenia spłaty. Przy czym zgodnie z treścią art. 212 § 3 Kodeksu cywilnego w sytuacji rozłożenia spłaty na raty, termin ich uiszczenia nie może przekraczać dziesięciu lat.

W sytuacji, gdy ten sposób podziału wykorzystują współwłaściciele dokonując podziału w drodze umowy, sami decydują o kwestiach dotyczących spłat na ich rzecz.

Trzeci sposób zniesienia współwłasności to **sprzedaż rzeczy wspólnej** i podzielenie się przez współwłaścicieli otrzymaną kwotą z tytułu ceny, stosownie do wielkości ich udziałów.

Wykorzystanie tego sposobu zniesienia współwłasności ma miejsce w sytuacji braku możliwości zastosowania innych sposobów – np. gdy danej rzeczy nie się podzielić, zaś żaden ze współwłaścicieli nie jest zainteresowany przyznaniem mu wyłącznej własności rzeczy (bowiem np. nie ma możliwości spłacenia pozostałych współwłaścicieli).

W przypadku zniesienia współwłasności w postępowaniu sądowym, sprzedaż zarządza sąd i dokonuje się jej w trybie postępowania egzekucyjnego (przez licytację).

W sytuacji, gdy współwłaściciele dokonują zniesienia współwłasności w drodze umowy, sami decydują o przeprowadzaniu sprzedaży rzeczy wspólnej, sami ustalają również sposób rozliczenia między sobą kwoty uzyskanej z tytułu sprzedaży.

Artykuł finansowany z budżetu państwa w ramach dotacji celowej przekazanej Powiatowi Pabianickiemu