

Zniesienie współwłasności

data aktualizacji: 2019.11.26 autor: Joanna Chrostowska, radca prawny



Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana. W takim przypadku sąd oznacza w jakim terminie i w jaki sposób mają zostać uiszczone spłaty. Sprzedaż rzeczy wspólnej następuje w postępowaniu egzekucyjnym.

Przepisy Kodeksy cywilnego stanowią, że własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom, i taki stan zwany jest właśnie współwłasnością. W praktyce, trwanie we współwłasności może okazać się problematyczne, w szczególności jeśli chodzi o korzystanie z rzeczy, czy czerpanie z niej pożytków. Niezwykle rzadko zdarza się że współwłaściciele są zgodni co do tego w jaki sposób ma być wykorzystywany przedmiot współwłasności. Właśnie dlatego, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Celem zniesienia współwłasności jest podział rzeczy, likwidujący pomiędzy współwłaścicielami stosunki prawne wynikające ze współwłasności. Zniesienie współwłasności może nastąpić przede wszystkim przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział ten byłby sprzeczny z przepisami lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy

lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne, np. w przypadku podziału nieruchomości na dwie nierówne części. Przy podziale gruntu sąd może ponadto obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi. Przykładowo, poprzez podział powstaną dwie działki, ale jedna z nich nie ma dostępu do drogi publicznej. W takiej sytuacji sąd może obciążyć działkę posiadającą dostęp do drogi służebnością drogi koniecznej.

Nie zawsze jednak istnieje możliwość podzielenia rzeczy wspólnej. Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana. W takim przypadku sąd oznacza w jakim terminie i w jaki sposób mają zostać uiszczone spłaty. Sprzedaż rzeczy wspólnej następuje w postępowaniu egzekucyjnym.

We wniosku o zniesienie współwłasności należy dokładnie określić rzecz mającą ulec podziałowi oraz przedstawić dowody prawa własności. Do dowodów stwierdzających prawo własności nieruchomości zalicza się w szczególności: odpisy z ksiąg wieczystych, orzeczenia sądowe, decyzje administracyjne, odpisy umów przenoszących własność w formie aktu notarialnego, wyrisy i wypisy z ewidencji gruntów i budynków oraz operaty ewidencyjne, a w ich braku inne środki dowodowe. We wniosku o zniesienie współwłasności należy również wskazać wszystkich uczestników postępowania, do których zalicza się współwłaścicieli rzeczy (lub ich następców prawnych), a także inne podmioty posiadające interes prawny.

Podkreślenia wymaga, że postępowanie o zniesienie współwłasności ma na celu rozstrzygnięcie o całokształcie stosunków prawnych łączących współwłaścicieli do chwili zniesienia współwłasności. Z tego powodu, w toku tego postępowania sąd rozstrzyga wszelkie spory o wzajemne roszczenia współwłaścicieli (rozpoznawane również w trybie procesowym) dotyczące: prawa do żądania zniesienia współwłasności, wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Do roszczeń z tytułu posiadania rzeczy rozpoznawanych w toku sprawy o zniesienie współwłasności należą przykładowo sprawy o dokonane nakłady czy sprawy o pobrane, roszczenia z tytułu spłaconego kredytu hipotecznego.

Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia przyznającego dotychczasowym współwłaścicielom części lub jednemu z nich całość rzeczy, własność przechodzi na uczestników wskazanych w postanowieniu.

Źródło: <https://eglos.pl/aktualnosci/item/33932-zniesienie-wspolwlasnosci>