

„Zniesienie współwłasności”

Współwłasność to prawo własności przysługujące kilku (co najmniej dwóm) osobom jednocześnie. Zgodnie z art. 195 Kodeksu cywilnego własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom.

Przedmiotem wspólnego prawa może być rzecz ruchoma, nieruchomości lub inne prawo. Przedmiotem współwłasności może być także rzecz razem z jej przynależnościami (np. przedsiębiorstwo składające się z budynków, maszyn, środków produkcji).

Kodeks cywilny przewiduje dwa rodzaje współwłasności:

1. Współwłasność łączną
2. Współwłasność w częściach ułamkowych

Współwłasność łączna

Ten rodzaj współwłasności może powstać tylko w określonych sytuacjach przewidzianych prawem, gdy podmioty połączone są ze sobą pewnym stosunkiem prawnym – powstaje między małżonkami i wynika ze wspólności ustawowej majątkowej. W księdze wieczystej współwłasność taka określona jest jako udział 1/1.

W przypadku gdy przepis prawa nie kształtuje takiego określonego stosunku to współwłasność jest współwłasnością ułamkową czyli wskazane jest jaki udział (przedstawiony ułamkiem matematycznym) przynależy do konkretnego współwłaściciela (np. $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$ czy 123/456).

Współwłasność ta powstaje gdy kilka podmiotów nabywa udział w nieruchomości, a tytuły nabycia mogą być różne, np.:

- dziedziczenie – gdy spadek otrzymuje kilku spadkobierców,
- orzeczenie sądowe – gdy sąd przyzna rzecz wspólną kilku podmiotom;
- czynność prawna – gdy kilka osób jest uczestnikami czynności dzięki której stają się współwłaścicielami – np. kilka osób kupuje jedną rzecz, kilka osób otrzymuje jedną rzecz w darowiźnie
- zasiedzenie,
- ustanie wspólności majątkowej między małżonkami – wtedy stają się współwłaścicielami w częściach ułamkowych, w miejsce współwłasności łącznej,
- rozwiązanie spółki cywilnej,

- z mocy prawa na skutek połączenia lub pomieszczenia rzeczy ruchomych (art. 193 § 1 Kodeksu cywilnego).

Jeżeli wielkości udziałów w prawie współwłasności nie da się ustalić to zgodnie z art. 197 Kodeksu cywilnego domniemywa się równość udziałów.

Jedną z głównych zasad współwłasności jest możliwość rozporządzania swoim udziałem przez każdego ze współwłaścicieli bez konieczności uzyskania zgody pozostałych współwłaścicieli. Co do zasady każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciel może zatem swój udział sprzedać, darować lub zbyć w inny sposób lub obciążyć go ograniczonym prawem rzeczowym np. hipoteką na swoim udziale w prawie współwłasności.

Wyjątki od tej zasady:

1. 166 § 1 k.c. - w razie sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału pozostałym współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym;
- 1035 k.c. - rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do spadku jest z pełnym skutkiem dopuszczalne tylko za zgodą wszystkich spadkobierców.

Czy każdy ze współwłaścicieli może zarządzać rzeczą wspólną?

Zgodnie z art. 199 Kodeksu cywilnego do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

W przypadku gdy nie można uzyskać takiej zgody, to współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę mogą zażądać rozstrzygnięcia danej kwestii przez sąd. Orzekając w sprawie sąd powinien mieć na względzie:

- cel zamierzonej czynności oraz,
- interesy wszystkich współwłaścicieli.

Każdy ze współwłaścicieli może jednak wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa, jest to tzw. „zwykły zarząd”. Zwykłym zarządem są wszelkie czynności wykonywane w bieżących sprawach dotyczących rzeczy, jej utrzymania w stanie niepogorszonym, eksploatacją itp.

Jeżeli współwłaściciele ustalą, iż jeden z nich ma sprawować zarząd rzeczą wspólną to może on żądać od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi jego pracy.

Korzystanie z rzeczy wspólnej

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.

Przychody i pożytki z rzeczy wspólnej

Pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów, w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą również wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

A co w przypadku gdy współwłaściciele z różnych powodów nie chcą już pozostawać we współwłasności?

W takim przypadku powinni podjąć decyzję o jej zniesieniu, czyli o wyjściu ze współwłasności.

Sposoby znoszenia współwłasności

Zgodnie z obowiązującym prawem (art. 210 k.c.) każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na jedynie na pewien czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć. Przedłużenie to można ponowić. Nie można czynnością prawną wyłączyć całkowicie tego prawa.

Należy również pamiętać, iż prawo do zniesienia współwłasności nie ulega przedawnieniu.

Zniesienia współwłasności można dokonać :

- przed notariuszem,
- przed sądem

Zniesienie współwłasności przed notariuszem – jest to sposób szybszy, choć wiąże się z większymi opłatami. Jego zaletą jest możliwość ukształtowania praw przez współwłaścicieli w sposób dla nich najlepszy, ugodowy, jednak jego do zastosowania tej metody niezbędna jest zgoda i stawiennictwo u notariusza wszystkich współwłaścicieli.

Akt notarialny znoszący współwłasność nieruchomości powinien zawierać w swej treści w szczególności:

- zasadę podziału nieruchomości, mieszkania, domu, działki gruntowej w sposób ustalony przez współwłaścicieli – czyli co przypadka komu i w jakim zakresie,

- rozliczenie współwłaścicieli w zakresie podziału nieruchomości – czyli czy między dotychczasowymi współwłaścicielami będą spłaty, jeżeli tak to w jakiej wysokości,
- oświadczenia o przeniesieniu udziałów lub postanowienia dotyczące spłat i dopłat oraz terminów ich uiszczenia.

Należy pamiętać, iż zniesienie współwłasności nieruchomości wymaga bezwzględnie formy aktu notarialnego - inaczej czynność taka będzie nieważna!

Akt notarialny powinien również zawierać wnioski do sądu wieczystoksięgowego dotyczące założenia nowych ksiąg wieczystych dla nieruchomości, które dotychczas takich ksiąg nie posiadały, bądź wnioski w sprawie dokonania wpisów nowych właścicieli w księgach wieczystych już istniejących, a także określać wartości nowopowstałych nieruchomości niezbędnych dla celów podatkowych.

Zniesienie współwłasności przed notariuszem - prawo polskie przewiduje trzy sposoby zniesienia współwłasności, to jest:

- 1) podział w naturze – jest to preferowana metoda zniesienia współwłasności,
- 2) przyznanie własności jednemu ze współwłaścicieli (lub niektórym) z obowiązkiem spłaty pozostałych,
- 3) sprzedaż nieruchomości i podział kwoty uzyskanej ze sprzedaży zgodnie z udziałami.

Podział w naturze jest sposobem preferowanym przez prawo, chyba że podział ten byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo, że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Ten podział to np. podzielenie przedmiotów i przydzielenie ich poszczególnym współwłaścicielom, podział nieruchomości i przyznanie poszczególnych jej części lub konkretnych działek poszczególnym współwłaścicielom.

Dopiero jeżeli rzecznie daje się podzielić, to może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Przy podziale nieruchomości sąd często kieruje się dotychczasowym sposobem jej użytkowania, czyli tym kto przedmiot współwłasności posiada, w jaki sposób współwłaściciele ją zamieszkują itp.

Skutki zniesienia współwłasności.

Należy pamiętać, iż zniesienie współwłasności może powodować powstanie obowiązków podatkowych. Każdorazowo należy zbadać czy w związku ze zniesieniem współwłasności współwłaściciel nie nabędzie rzeczy o wartości rynkowej ponad wartość swojego udziału we współwłasności, ponieważ wysokość tego podatku zależy od wartości rynkowej udziału w rzeczy nabytego ponad udział we współwłasności - taki obowiązek podatkowy nie powstaje, jeśli uczestnicy dokonali podziału bez spłat i dopłat.

Koszty związane z postępowaniem przed notariuszem oraz przed sądem w tym kosztach sądowych wniosku przewidującego zgodne żądanie stron.

W przypadku wyboru drogi umownego zniesienia współwłasności przed notariuszem koszt umowy jest uzależniony od wartości nieruchomości, natomiast w przypadku złożenia wniosku o sądowy podział współwłasności podlega on opłacie w wysokości 1000 zł, a jeżeli wniosek zawiera zgodny projekt zniesienia współwłasności opłata wynosi 300 zł.

Dokumenty niezbędne do wszczęcia postępowania sądowego.

- dokument, który stanowi tytuł prawny do nieruchomości – akt własności, umowa darowizny itp.
- aktualny odpis księgi wieczystej,
- wypis z rejestru gruntów,
- wrys z mapy ewidencyjnej itd.
- zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej wskazujące komu przysługuje prawo do lokalu,
- Inne w zależności od przedmiotu współwłasności.

Przebieg postępowania.

Postępowanie o zniesienie współwłasności toczy się w trybie nieprocesowym.

Osoba, która złożyła wniosek o zniesienie współwłasności w postępowaniu sądowym ma status wnioskodawcy, pozostali współwłaściciele są uczestnikami postępowania.

Wnioskodawca składając wniosek do sądu z reguły sam proponuje w jaki sposób chce dokonać zniesienia współwłasności, a pozostali uczestnicy we własnych pismach, stanowiących odpowiedź na ten wniosek, mogą wyrazić swoje stanowisko co do zaproponowanego projektu zniesienia współwłasności.

Długość postępowania jest oczywiście uzależniona od tego, czy współwłaściciele są zgodni co do podziału, czy nie.

W czasie postępowania, w szczególności gdy między stronami postępowania jest spór co do sposobu zniesienia współwłasności lub co do wyceny poszczególnych składników majątkowych może okazać się, iż konieczne jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy lub biegłego geodety. Biegły lub biegli sporządza opinię w formie pisemnej, następnie w razie potrzeby jest przesłuchiwany przed sądem.

Postępowanie sądowe kończy się wydaniem postanowienia (orzeczenia), które jest zaskarżalne apelacją. W postanowieniu tym sąd orzeka w jaki sposób dokonuje podziału oraz określa wysokość ewentualnych spłat i dopłat.

Sąd właściwy do złożenia wniosku

Sądem właściwym w tej sprawie jest sąd rejonowy – wydział cywilny - właściwy dla miejsca położenia rzeczy.

W przypadku problemów prawnych, potrzeby pomocy zapraszamy do korzystania z punktów nieodpłatnej pomocy prawnej i nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego. - możliwości przeprowadzenia bezpłatnej mediacji przez mediatora w ramach npp/npo.

Na stronie <https://np.ms.gov.pl> znajduje się prosta wyszukiwarka w której znajdziecie Państwo wszystkie dostępne w Polsce punkty tej pomocy.