

Jakie są sposoby zniesienia współwłasności?

Zgodnie z definicją wyrażoną w przepisie art. 195 Kodeksu cywilnego do czynienia ze **współwłasnością** mamy w sytuacji, gdy własność tej samej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności (chyba, że uprawnienie to zostało wyłączone przez czynność prawną - na okres 5 lat z prawem do przedłużania tego terminu o kolejne 5 lat w ostatnim roku przed jego upływem).

Zniesienie współwłasności może nastąpić **na mocy orzeczenia sądowego lub w drodze umowy** zawartej pomiędzy współwłaścicielami - przy czym, w przypadku zniesienia współwłasności nieruchomości, umowa powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego.

Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest:

1. **podział rzeczy wspólnej (podział fizyczny)**. Wskutek takiego podziału każdemu ze współwłaścicieli przypada wydzielona część rzeczy wspólnej. Podział taki jest jednak możliwy jedynie w sytuacji, gdy nie byłby sprzeczny z przepisami ustawy, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo, jeżeli nie pociągałby za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości. Oznacza to, że podział fizyczny jest niedopuszczalny np. w sytuacji, gdyby wskutek podziału, lokal mieszkalny straciłby status lokalu samodzielny lub wobec rzeczy, które są niepodzielne ze swojej natury, gdyż brak jednego elementu prowadzi do całkowitej nieprzydatności rzeczy w porównaniu z jej pierwotną formą.

Podział rzeczy wspólnej powinien zasadniczo nastąpić stosownie do wielkości udziałów, zaś wydzielone części rzeczy powinny swoją wartością odpowiadać wielkości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana również przez dopłaty pieniężne.

Kolejnymi sposobami zniesienia współwłasności rzeczy, która „nie daje się podzielić” są:

2. **przyznanie rzeczy na wyłączną własność jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych,**

3. **sprzedaż rzecz „stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego”, tj. sprzedaż licytacyjna.**

Jednocześnie, warto w tym miejscu nadmienić, że określenie "rzecz, która nie daje się podzielić" odnosi się nie tylko do takiej rzeczy, która fizycznie (w naturze) nie daje się podzielić, ale także do rzeczy, której podział i przyznanie na własność poszczególnym współwłaścicielom jest ze względu na stosunki osobiste łączące współwłaścicieli, ich zasobność, stosunki rodzinne albo sam rodzaj

wniosków o zniesienie współwłasności niemożliwe (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8 sierpnia 2003 r., V CK 174/02).

**uwaga: istnieją pewne odrębności dotyczące zniesienia współwłasności gospodarstw rolnych*

Podstawa prawna: ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny