

Czy małżeństwo może wystąpić o zniesienie współwłasności łącznej w trybie [art. 95 ust. 1](#) ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990)?

W przypadku, gdy małżeństwo rozważa zniesienie współwłasności łącznej nieruchomości w trybie art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990), należy zwrócić uwagę na specyfikę tego trybu oraz na regulacje dotyczące współwłasności małżeńskiej.

### **Zniesienie współwłasności nieruchomości w trybie art. 95 ust. 1 u.g.n.**

Zgodnie z art. 95 ust. 1 u.g.n., niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku jego braku, niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami. Warunkiem jest, aby podział miał na celu wydzielenie dla poszczególnych współwłaścicieli budynków wraz z działkami niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków, pod warunkiem, że budynki te zostały wzniesione na podstawie pozwolenia na budowę.

### **Współwłasność łączna a podział nieruchomości**

Jednakże współwłasność łączna, która powstaje w wyniku zawarcia małżeństwa, nie może być zniesiona w trybie przewidzianym w art. 95 ust. 1 u.g.n. Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359), w przypadku ustania wspólności ustawowej, np. na skutek rozwodu lub zawarcia umowy majątkowej małżeńskiej, do podziału majątku wspólnego stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności majątku spadkowego i o dziale spadku.

Z kolei art. 1038 § 1 Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740) wskazuje, że sądowy dział spadku powinien obejmować cały spadek, jednak z ważnych powodów może być ograniczony do jego części. Tym samym, w przypadku nieruchomości stanowiącej majątek wspólny małżonków, zniesienie współwłasności łącznej nie może nastąpić w trybie art. 95 ust. 1 u.g.n.

### **Wniosek**

Zniesienie współwłasności łącznej małżonków poprzez podział nieruchomości w trybie art. 95 ust. 1 u.g.n. byłoby sprzeczne z przepisami prawa, ponieważ procedura ta nie dotyczy współwłasności łącznej wynikającej z małżeństwa. Takie zniesienie współwłasności może nastąpić wyłącznie na skutek rozwodu, zawarcia umowy majątkowej małżeńskiej, lub innego zdarzenia przewidzianego prawem, co prowadzi do przekształcenia współwłasności łącznej w ułamkową. Przeprowadzenie podziału w trybie art. 95 ust. 1 u.g.n. w przypadku małżeńskiej współwłasności łącznej stanowiłoby obejście przepisów regulujących sposoby zniesienia tej współwłasności.