

## ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI, ZASIEDZENIE.



POWIAT  
SZYDŁOWIECKI

[www.szydlowiecpowiat.pl](http://www.szydlowiecpowiat.pl)



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI

[www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl)



INSTYTUT  
SPRAW  
PUBLICZNYCH

**Punkty  
Nieodpłatnej Pomocy Prawnej  
i Nieodpłatnych Porad  
Obywatelskich w Twojej Okolicy**

*Infolinia Fundacji czynna codziennie  
od 9 do 13: tel. 575 738 044*

# Zniesienie współwłasności



Współwłasność rzeczy występuje, gdy więcej niż jeden podmiot jest właścicielem jednej rzeczy. Istnieją dwa tryby, w których możliwe jest zniesienie współwłasności – umowny i sądowy. Formalności, jakich należy dopełnić zależą od tego, czy przedmiotem współwłasności jest ruchomość czy nieruchomości. Znaczenie ma również okoliczność, czy pomiędzy współwłaścicielami dojdzie do porozumienia w przedmiocie zniesienia współwłasności.



[facebook.pl/instytutsprawpublicznych](https://facebook.pl/instytutsprawpublicznych)

Po więcej informacji zapraszamy na:  
[darmowapomocprawna.ms.gov.pl](http://darmowapomocprawna.ms.gov.pl)

# **ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI, ZASIEDZENIE.**

## **Umowne zniesienie współwłasności**

W sytuacji braku konfliktu pomiędzy współwłaścicielami możliwe jest zniesienie współwłasności w drodze umowy. W takim wypadku strony muszą dojść do porozumienia co do jej najważniejszych postanowień, czyli co do faktu zniesienia współwłasności oraz co do sposobu jego zniesienia.

Do zniesienia współwłasności w drodze umowy mają zastosowanie przepisy ogólne kc. Nie ma zatem dodatkowych obowiązków formalnych wpływających na ważność takiej umowy. Wyjątkiem jest zniesienie współwłasności nieruchomości, gdzie konieczne jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. W tym celu należy zgromadzić wskazane przez notariusza dokumenty konieczne do sporządzenia aktu notarialnego.

## **Sądowe zniesienie współwłasności**

Wniosek do sądu o zniesienie współwłasności może złożyć każdy ze współwłaścicieli, a także spadkobiercy zmarłego współwłaściciela.

We wniosku należy dokładnie określić rzecz, której współwłasność ma zostać zniesiona. W przypadku nieruchomości konieczne jest wskazanie jej położenia, powierzchni, części składowych i praw związanych z nieruchomością.

Wnioskodawca może, lecz nie ma takiego obowiązku, podać we wniosku sposób w jaki współwłasność rzeczy powinna być zniesiona przez sąd. Zgodnie z kc są trzy takie sposoby:

- podział fizyczny rzeczy,
- przyznanie rzeczy na własność jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty,
- sprzedaż rzeczy i podział ceny sprzedaży.

Do wniosku należy dołączyć dowody stanowiące o prawie własności dzielonej rzeczy. Takimi dowodami mogą być w szczególności: odpisy ksiąg wieczystych, orzeczenie sądowe, odpis umowy notarialnej itd. Ponadto należy wskazać wszystkich uczestników postępowania czyli współwłaścicieli lub ich spadkobierców oraz inne osoby, które mają interes prawny w uczestniczeniu w tej sprawie, np. wierzyciel hipoteczny w przypadku nieruchomości. Jakież są koszty zniesienia współwłasności?

Wniosek o zniesienie współwłasności należy opłacić. Opłata ma stałą wysokość i nie zależy od wartości rzeczy będącej przedmiotem postępowania. Wysokość opłaty sądowej zależy natomiast od tego czy współwłaściciele zgłaszają zgodny projekt zniesienia współwłasności czy też nie. W pierwszym przypadku opłata wynosi 300 zł, a w drugim – 1000 zł.



# **ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI, ZASIEDZENIE.**

## **Zasiedzenie nieruchomości**

Zgodnie z art. 172 § 1 Kodeksu cywilnego posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Stosownie zaś do treści § 2 po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Do zasiedzenia nieruchomości konieczne będzie zatem spełnienie dwóch przesłanek:

- posiadanie samoistne;
- upływ określonego czasu (zależny od dobrej lub złej wiary).

**Ważne: Obie te przesłanki muszą być spełnione łącznie.**

Po lekturze powyższego przepisu nasuwa się pytanie: czym jest nieruchomość. Z pomocą przychodzi nam tutaj art. 46 Kodeksu cywilnego, który stanowi, że nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

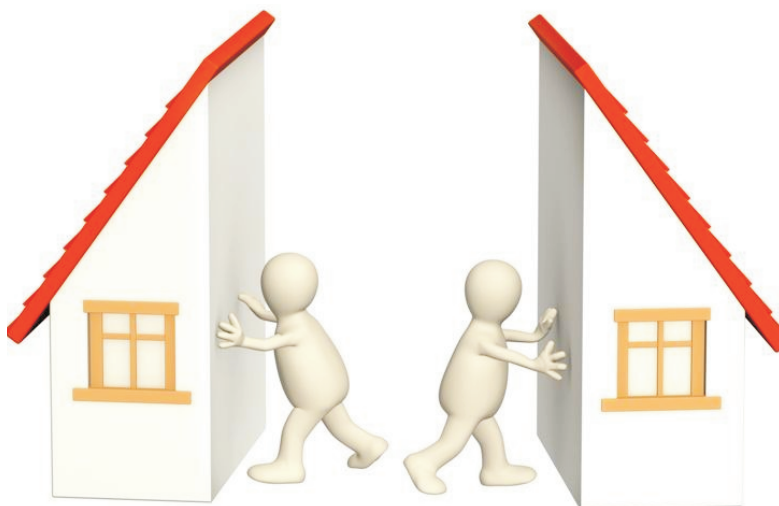
### **Posiadanie samoistne**

Pierwszą z przesłanek zasiedzenia jest posiadanie samoistne. Co należy przez to rozumieć? Zgodnie z treścią art. 336 Kodeksu cywilnego posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

**Ważne: Posiadaczem samoistnym będzie zatem osoba, która włada rzeczą jak właściciel.** W świetle powyższego istotne będzie rozróżnienie kiedy mamy do czynienia z posiadaniem samoistnym, a kiedy z zależnym. To pierwsze może bowiem tylko prowadzić do zasiedzenia nieruchomości.



## **ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI, ZASIEDZENIE.**



### **Dobra i zła wiara**

Drugim warunkiem koniecznym do zasiedzenia nieruchomości jest jej posiadanie samoistne przez nieprzerwany określony czas. Jego długość będzie zależała od dobrej i złej wiary. Przepisy prawa cywilnego rozróżniają tutaj dwa terminy: dwadzieścia i trzydzieści lat. Wszystko tutaj zależy od tak zwanej dobrej lub złej wiary. W przypadku zasiedzenia nieruchomości dobra wiara może oznaczać, że posiadacz żył w mylnym przekonaniu, że przysługuje mu prawo własności.

Ze złą wiarą mamy natomiast do czynienia, gdy posiadacz wiedział, że obejmowana przez niego nieruchomość nie należy do niego. Z mojego doświadczenia często ma to miejsce np. przy spadkach, gdy jedna osoba przejmuje posiadanie nieruchomości nie bacząc na prawa pozostałych spadkobierców. Jako ciekawostkę mogę nadmienić, że prawo w Polsce wychodzi z założenia, że takie sytuacje są raczej przypadkowe i przyjmuje się co do zasady domniemanie dobrej wiary.

### **Czy trzeba iść do sądu?**

Warto złożyć stosowny wniosek do sądu. Postanowienie będzie stanowiło dowód tego, że jesteśmy właścicielami danej nieruchomości.

### **Gdzie należy złożyć wniosek? Jakie wiążą się z tym koszty ?**

- Wniosek składa się do sądu rejonowego do wydziału cywilnego. Oczywiście trzeba go opłacić. Na chwilę obecną kwota opłaty jest stała, niezależnie od wartości nieruchomości i wynosi 2000 zł. Po przeprowadzeniu postępowania sąd wyda postanowienie stwierdzające nabycie w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości. Takie postanowienie ma charakter stwierdzający istnienie określonego stanu prawnego.

