



CZERWIEC 2025

ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

FUNDACJA TAURUS

CZEGO DOWIESZ SIĘ Z INFORMATORA:

- co to jest współwłasność nieruchomości
- jaki jest cel zniesienia współwłasności
- jak znieść współwłasność nieruchomości na mocy umowy
- jak znieść współwłasność nieruchomości na drodze sądowej

Zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej to temat, który dotyczy wielu właścicieli nieruchomości, którzy posiadają wspólne prawa do danego gruntu lub budynku. Może to dotyczyć sytuacji, gdy nieruchomość jest współwłasnością, np. kilku osób po dziedziczeniu, małżonków, czy właścicieli lokali w budynku wielomieszkaniowym. Proces zniesienia współwłasności może być zarówno prosty, jak i skomplikowany, w zależności od sytuacji właścicieli i charakteru nieruchomości. Niniejszy infomator ma na celu przybliżenie procedury zniesienia współwłasności nieruchomości oraz wskazanie najważniejszych kwestii prawnych związanych z tym procesem.

Co to jest współwłasność nieruchomości wspólnej?

Współwłasność nieruchomości występuje, gdy kilka osób posiada tzw. "wspólne prawo własności" do tej samej nieruchomości. Może to dotyczyć zarówno nieruchomości gruntowej, jak i budynku, np. w przypadku współwłasności domu, działki czy lokali w budynku wielomieszkaniowym. Współwłasność jest podstawową formą posiadania nieruchomości, w której każdy współwłaściciel posiada określoną część prawa do nieruchomości.

Z punktu widzenia prawa cywilnego, współwłasność może mieć różny charakter. Może to być współwłasność w częściach ułamkowych, co oznacza, że każdemu współwłaścicielowi przypisana jest określona część (np. 1/2, 1/3, 1/4 nieruchomości) lub współwłasność łączna (gdzie kilka osób ma prawo do tej samej rzeczy, a ich udziały nie są określone w ułamkach, tylko jako wspólne prawo do całości).

Zniesienie współwłasności nieruchomości – definicja i cel

Zniesienie współwłasności to proces, w którym współwłaściciele decydują o zakończeniu wspólnego posiadania nieruchomości i podziale jej na poszczególne części, które będą należeć do określonych właścicieli. Zniesienie współwłasności może nastąpić na drodze umowy pomiędzy współwłaścicielami (która powinna mieć formę aktu notarialnego) lub przez orzeczenie sądu, jeśli współwłaściciele nie mogą samodzielnie dojść do porozumienia.

Celem zniesienia współwłasności jest rozdzielenie praw do nieruchomości, aby każdy z właścicieli mógł samodzielnie dysponować swoją częścią. Może to dotyczyć np. podziału nieruchomości gruntowej, ustalenia nowych granic działek, podziału budynku na poszczególne lokale, czy też przeniesienia prawa własności całej nieruchomości na jednego ze współwłaścicieli.

Podstawy prawne zniesienia współwłasności

Podstawowym aktem prawnym regulującym kwestie związane z współwłasnością nieruchomości jest Kodeks cywilny. W szczególności art. 210–221 Kodeksu cywilnego określają zasady dotyczące zniesienia współwłasności. Każdy współwłaściciel ma prawo domagać się zniesienia współwłasności. Prawo to może zostać ograniczone na mocy umowy, jednak nie dłużej niż na okres pięciu lat. W ostatnim roku przed upływem tego terminu możliwe jest jego przedłużenie o kolejne pięć lat, a taka prolongata może być dokonywana wielokrotnie.

Roszczenie o zniesienie współwłasności nie ulega przedawnieniu.

PROCEDURA ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zniesienie współwłasności nieruchomości może przebiegać w kilku formach:

a) Zniesienie współwłasności na mocy umowy

Pierwszym i najprostszym sposobem zniesienia współwłasności jest zawarcie umowy pomiędzy współwłaścicielami. W ramach tej umowy współwłaściciele uzgadniają, jak podzielić nieruchomość, jakie będą granice poszczególnych działek, kto otrzyma którą część nieruchomości, a także w jaki sposób zostaną uregulowane kwestie finansowe (np. spłata współwłaścicieli, którzy dostaną mniej niż ich udział).

Umowa o zniesienie współwłasności może dotyczyć zarówno podziału nieruchomości, jak i ustalenia, że jeden ze współwłaścicieli wykupi udziały innych osób. W tym przypadku mogą wystąpić kwestie dotyczące wyceny nieruchomości i ustalenia jej wartości rynkowej. Warto w takim przypadku skorzystać z usług rzeczoznawcy majątkowego, który pomoże w precyzyjnym określeniu wartości nieruchomości.





*Celem zniesienia
współwłasności jest
rozdzielenie praw do
nieruchomości, aby każdy z
właścicieli mógł
samodzielnie dysponować
swoją częścią.*

b) Zniesienie współwłasności przez sąd

Każdy współwłaściciel ma prawo wystąpić z żądaniem, aby współwłasność została zniesiona poprzez fizyczny podział wspólnej rzeczy, o ile taki podział nie narusza przepisów prawa, nie jest sprzeczny z jej przeznaczeniem wynikającym z funkcji społeczno-gospodarczej, ani nie prowadzi do istotnego przekształcenia rzeczy lub znacznego obniżenia jej wartości.

W sytuacji, gdy współwłaściciele nie mogą dojść do porozumienia w sprawie podziału nieruchomości, możliwe jest wystąpienie do sądu o zniesienie współwłasności. Wówczas sąd podejmuje decyzję, jak dokonać podziału nieruchomości. Sąd może orzec o fizycznym podziale nieruchomości (np. podzieleniu działki na mniejsze działki), albo o jej sprzedaży, gdy podział fizyczny jest niemożliwy lub nieopłacalny.

Sąd rozstrzyga również, w jaki sposób zostaną rozliczeni współwłaściciele, którzy dostaną mniejszą część nieruchomości, lub którzy zdecydują się na sprzedaż swoich udziałów. Zniesienie współwłasności przez sąd jest szczególnie istotne w przypadku spornych sytuacji, gdy współwłaściciele nie potrafią się porozumieć.

Kwestie związane z sądowym zniesieniem współwłasności reguluje art 212 k.c., który ustala następujące zasady:

- Jeśli zniesienie współwłasności następuje na drodze orzeczenia sądu, dopuszczalne jest wyrównanie wartości udziałów poprzez odpowiednie dopłaty pieniężne. W przypadku podziału nieruchomości sąd może także ustanowić niezbędne służebności gruntowe na poszczególnych wydzielonych częściach.
- W sytuacji, gdy wspólna rzecz nie nadaje się do fizycznego podziału, może ona – zależnie od okoliczności – zostać przyznana jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych lub podlegać sprzedaży zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

- Jeśli sąd orzeknie o konieczności dokonania dopłat lub spłat, określi również ich wysokość, sposób oraz termin zapłaty, a także ewentualne odsetki i zabezpieczenia. W przypadku rozłożenia płatności na raty, łączny okres ich spłaty nie może przekraczać dziesięciu lat. W wyjątkowych sytuacjach sąd, na wniosek zobowiązanego, może odroczyć termin zapłaty już wymagalnych rat.

W przypadku współwłasności budynku, w którym znajdują się mieszkania, zniesienie współwłasności może polegać na wyodrębnieniu lokali mieszkalnych i ich sprzedaży. Każdy ze współwłaścicieli będzie mógł sprzedać lub zatrzymać swoją część budynku. W takim przypadku konieczne może być wyodrębnienie tzw. części wspólnych budynku (klatki schodowe, piwnice, strychy), które będą stanowiły wspólną własność współwłaścicieli.

Po zakończeniu procesu zniesienia współwłasności każdy z właścicieli staje się wyłącznym właścicielem swojej części nieruchomości. Jeżeli nieruchomość została sprzedana, współwłaściciele uzyskują odpowiednie wynagrodzenie za swoje udziały. Po zniesieniu współwłasności, każdy z właścicieli ma pełną swobodę dysponowania swoją częścią nieruchomości, w tym sprzedaży, wynajmu, obciążenia hipoteką lub innych czynności prawnych.



Po dokonaniu podziału majątku – czy to w formie umowy notarialnej, czy na drodze sądowej – konieczne jest ujawnienie nowego stanu własności w księdze wieczystej nieruchomości. W tym celu należy złożyć wniosek o wpis prawa własności do właściwego wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego. Do wniosku należy dołączyć dokument potwierdzający dokonanie podziału, np. prawomocne postanowienie sądu albo akt notarialny. Opłata sądowa za wpis do księgi wieczystej wynosi zazwyczaj 200 zł (zgodnie z ustawą o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), chyba że ustawa stanowi inaczej.

Jeśli podział majątku wspólnego dokonywany jest u notariusza, całkowity koszt zależy od wartości dzielonego majątku. Taksa notarialna, czyli wynagrodzenie notariusza, jest ustalana na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości i rośnie wraz z wartością majątku. Do niej należy doliczyć VAT (23%) oraz koszty wypisów aktu notarialnego. Dodatkowo, pobierana jest opłata za wniosek do księgi wieczystej składany przez notariusza (200 zł) oraz podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC).

Zgodne zniesienie współwłasności przed sądem:

W przypadku zgodnego zniesienia współwłasności nieruchomości przed sądem (czyli gdy obie strony zgadzają się co do sposobu podziału i nie ma sporu), procedura jest uproszczona. Wniosek o sądowy podział majątku wspólnego można złożyć samodzielnie, dołączając projekt podziału podpisany przez obie strony. Opłata sądowa za taki wniosek wynosi 300 zł (w przypadku zgodnego wniosku), co czyni go tańszą alternatywą wobec bardziej skomplikowanego postępowania spornego, które kosztuje 1000 zł. Sąd wydaje postanowienie o podziale majątku, które po uprawomocnieniu stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Nieodpłatna pomoc prawna, porady obywatelskie, bezpłatna mediacja

Masz pytania prawne lub potrzebujesz wsparcia obywatelskiego?
Skorzystaj z bezpłatnej pomocy!

Jak się zgłosić? ☎ Zadzwoń: 616 463 344 (poniedziałek–piątek, 7:30–20:00)
✉ Napisz: npp@um.poznan.pl

Zadanie jest finansowane ze środków budżetowych Miasta Poznania.