

Broszura prawna | lipiec 2026

ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI



Zniesienie współwłasności to usunięcie stanu, w którym własność jednej rzeczy (w tym nieruchomości) przysługuje łącznie więcej niż jednej osobie. Często stan współwłasności uniemożliwia lub utrudnia samodzielne posługiwanie się rzeczą, ponieważ najczęściej do decydowania o niej potrzebna jest współpraca i zgodna wola pozostałych współwłaścicieli.

► RODZAJE WSPÓŁWŁASNOŚCI

Wyróżnia się **współwłasność w częściach ułamkowych** (gdy każdy ze współwłaścicieli posiada określoną część rzeczy, tzw. udział w prawie) oraz **współwłasność łączną** (gdy prawo własności do całej rzeczy przysługuje łącznie wszystkim współwłaścicielom). W czasie trwania współwłasności współwłaściciele mogą się zmienić. Jeżeli rzecz jest we współwłasności w częściach ułamkowych, każdy ze współwłaścicieli może się pozbyć swojej części rzeczy, np. poprzez sprzedaż udziału.

► SPOSOBY ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI

Kodeks cywilny przewiduje trzy różne sposoby zniesienia współwłasności:

- **podział fizyczny rzeczy** - polegający na przekazaniu każdemu ze współwłaścicieli po części rzeczy,
- **przyznanie rzeczy na własność jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem dokonania przez niego spłaty pozostałych współwłaścicieli** - polegającej na zapłacie pieniędzy w wysokości równej wartości udziałów przysługujących do tej pory współwłaścicielom,
- **sprzedaż rzeczy i podział ceny sprzedaży.**

Każdy z tych sposobów można zrealizować: w ramach umowy zawartej pomiędzy współwłaścicielami lub w sądowym zniesieniu współwłasności.

Zniesienia współwłasności może żądać każdy ze współwłaścicieli. Współwłasność co do zasady (poza pewnymi wyjątkami) może zostać zniesiona przez cały czas jej trwania. Dopóki zatem dwie lub więcej osób jest właścicielami tej samej rzeczy, do tego czasu możliwe jest zgłoszenie żądania o zniesienie współwłasności. Żądanie to nie ulega przedawnieniu.

► UMOWNE ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI

Umowne zniesienie współwłasności jest możliwe, jeśli współwłaściciele osiągną porozumienie co do tego, że:

- wszyscy chcą znieść współwłasność,
- wszyscy chcą znieść współwłasność w ten sam sposób i na takich samych zasadach.

Do umowy o zniesienie współwłasności mają zastosowanie przepisy ogólne Kodeksu cywilnego

o czynnościach prawnych oraz przepisy o przeniesieniu własności, np. przy przyznaniu rzeczy na własność jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. Pamiętać trzeba o konieczności dokładnego określenia, co zostanie przyznane jednemu ze współwłaścicieli oraz za jaką kwotę. Istotne jest także zachowanie odpowiedniej formy. **Przy zniesieniu współwłasności nieruchomości konieczne jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.** Jeżeli wszyscy współwłaściciele nie zgodzą się chociażby w jednym aspekcie, konieczne jest skorzystanie z trybu sądowego.

► SĄDOWE ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI

Współwłasność może także zostać zniesiona na drodze postępowania sądowego. Z wnioskiem do sądu może zwrócić się każdy ze współwłaścicieli. Wnioskodawca powinien jasno określić przedmiot podziału oraz wskazać proponowany sposób podziału rzeczy, choć sposób ten nie wiąże sądu. Należy wskazać także dowód własności (odpowiednie orzeczenie sądu, decyzję czy umowę). Jeżeli wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku. Taki projekt podziału nie może jednak sprzeciwiać się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też naruszać w sposób rażący interesu osób uprawnionych w przypadku zniesienia współwłasności nieruchomości. **Zniesienie współwłasności następuje poprzez wydanie w trybie nieprocesowym postanowienia sądu w tej sprawie.** W toku postępowania sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić.

Wniosek o zniesienie współwłasności podlega stałej opłacie sądowej w wysokości 1000 zł. Jeżeli jednak we wniosku zawarty jest zgodny projekt zniesienia współwłasności, opłata wynosi 300 zł.

► PODZIAŁ FIZYCZNY RZECZY

Każdy ze współwłaścicieli może żądać, żeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z przyczyn oczywistych podział fizyczny rzeczy dotyczy tylko rzeczy podzielnej, a zatem takiej, która będzie mogła spełniać swoją funkcję nawet po jej podzieleniu na kilka części.

► PRYZNANIE RZECZY JEDNEMU ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI

Przyznanie rzeczy na własność jednemu ze współwłaścicieli następuje zazwyczaj wtedy, gdy nie jest możliwe zastosowanie podziału fizycznego rzeczy. Rzecz wspólną przyznaje się wtedy w całości jednemu ze współwłaścicieli na wyłączność, jednocześnie nakładając na niego obowiązek dokonania w określony sposób i w określonym terminie spłat i dopłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli, których wysokość określana jest na podstawie wartości rynkowej rzeczy. Maksymalny okres spłaty w ratach to 10 lat.

Sprzedaż rzeczy wspólnej w postępowaniu sądowym zarządza się, gdy nie ma możliwości dokonania podziału fizycznego rzeczy i brak jest podstaw do przyznania rzeczy na wyłączną własność któremukolwiek ze współwłaścicieli czy wówczas, gdy żaden ze współwłaścicieli nie wyraził zgody na przyznanie mu rzeczy. W postępowaniu sądowym sprzedaż dokonuje się przez licytację.

Dowiedz się więcej! Skorzystaj z darmowej pomocy prawnej w Powiecie Puławskim.

☎ 609 009 469 (pn. - pt: 8.00 - 15.00) ✉ porady@pulawy.powiat.pl

lub online na stronach: www.pulawy.powiat.pl | zapisy-np.ms.gov.pl



Odwiedź naszą stronę!