



# ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI

## Zgodnie z przepisem art. 211. kodeksu cywilnego

Każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby 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.



**Zniesienie współwłasności może dotyczyć zarówno prawa do nieruchomości, jak i dóbr ruchomych np. samochodu.** Niezależnie jednak od przedmiotu, który miałby ulec podziałowi, polskie prawo przewiduje, że zniesienie może odbyć się jedynie w dwóch trybach: **umownym i sądowym**.

Współwłasność może być korzystna z wielu powodów, jednak często wiąże się z problemami natury prawnej, finansowej czy emocjonalnej.

**Do powstania współwłasności dochodzi z chwilą odziedziczenia spadku, ale też współwłasnością objęty jest majątek wspólny małżonków. Nabywanie udziału we współwłasności może nastąpić także m.in. w drodze umowy sprzedaży, darowizny, zasiedzenia czy w toku licytacji komorniczej.**

**Współwłasność nieruchomości oznacza**, że dana nieruchomość należy do kilku osób jednocześnie. Współwłaściciele dzielą między sobą prawa własności nieruchomości, co oznacza, że każdy z nich ma prawo korzystania z niej w określony sposób. Współwłasność może dotyczyć zarówno budynków mieszkalnych, jak i gruntów rolnych czy działek budowlanych.

### **Posiadanie nieruchomości we współwłasności ma swoje zalety i wady.**

**ZALETY:** - niższe koszty zakupu nieruchomości

- łatwiejszy dostęp do kredytów hipotecznych.

**WADY:** - ryzyko powstania konfliktów między współwłaścicielami, które mogą dotyczyć np. sposobu korzystania z nieruchomości, jej remontów czy opłat związanych z jej

- utrzymaniem.

- w sytuacji nieuregulowania kwestii związanych z ewentualnymi długami czy zobowiązaniami współwłaścicieli, nieruchomość może zostać zajęta przez wierzyciela.

### **Zniesienie współwłasności nieruchomości :**

- 1) u notariusza** - to jedna z możliwych form rozwiązania problemu posiadania nieruchomości we współwłasności. Jest to szczególnie korzystne rozwiązanie w przypadku, gdy współwłaściciele są zgodni co do sposobu podziału nieruchomości lub chcą znacznie uprościć procedurę zniesienia współwłasności. Zniesienie współwłasności nieruchomości u notariusza wymaga udania się do kancelarii notarialnej wraz ze wszystkimi współwłaścicielami. Notariusz przeprowadzi wówczas odpowiednią procedurę, w ramach której zostanie sporządzony akt notarialny oraz protokół podziału nieruchomości. W akcie notarialnym zostanie dokładnie opisana nieruchomość oraz jej udziały, a także zostaną określone prawa i obowiązki każdego ze współwłaścicieli. Natomiast protokół podziału nieruchomości zawierać będzie szczegółowy opis sposobu



podziału nieruchomości oraz informacje na temat tego, które części nieruchomości przypadają poszczególnym współwłaścicielom. **Oplaty związane z przeprowadzeniem procedury zniesienia współwłasności nieruchomości u notariusza uzależnione są od wartości nieruchomości oraz liczby współwłaścicieli.**

- 2) w sądzie** - to kolejna opcja dla osób, które chcą zakończyć ten rodzaj współwłasności. Przeprowadzenie takiej procedury jest konieczne w przypadku, gdy właściciele nieruchomości nie mogą dojść do porozumienia w sprawie podziału lub gdy któryś z właścicieli nie chce zgodzić się na zniesienie współwłasności na drodze notarialnej. Postępowanie sądowe w sprawie zniesienia współwłasności nieruchomości rozpoczyna się od złożenia przez jednego z właścicieli wniosku do sądu właściwego ze względu na położenie nieruchomości. Następnie, sąd przeprowadza rozprawę, w trakcie której ustala warunki zniesienia współwłasności i dokonuje podziału nieruchomości. Warto zaznaczyć, że postępowanie sądowe może potrwać dłużej niż procedura notarialna. **Koszty związane z przeprowadzeniem postępowania sądowego ponosi zazwyczaj wnioskodawca, chyba że sąd zdecyduje inaczej.**

W przypadku zniesienia współwłasności nieruchomości przez sąd, niezbędne jest złożenie odpowiednich dokumentów, takich jak m.in. aktu notarialnego dotyczącego nieruchomości, umowy o podział nieruchomości oraz dokumentów potwierdzających prawa do nieruchomości.

Przy przeprowadzaniu procedury zniesienia współwłasności nieruchomości należy liczyć się z pewnymi kosztami, m.in. z opłatami notarialnymi czy sądowymi, a także z podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

**Zapraszamy do korzystania z Punktu Nieodpłatnej Pomocy Prawnej oraz Punktu Nieodpłatnego Poradnictwa Obywatelskiego, w których radcowie prawni i adwokaci nieodpłatnie udzielają pomocy prawnej.**

Poniedziałek	Markuszów, ul. M. Sobieskiego 1	godz. 9 <sup>00</sup> -13 <sup>00</sup>
Wtorek	Kazimierz Dolny, ul. Szkolna 1	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>
Środa	Puławy, ul. Dęblińska 4	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>
Czwartek	Puławy, ul. Dęblińska 4	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>
Piątek	Żyrzyn, ul. Tysiąclecia 28	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>

Poniedziałek	Baranów, ul. Rynek 14	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>
Wtorek	Nałęczów, ul. Głęboznica 23a	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>
Środa	Janowiec, ul. Radomska 2	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>
Czwartek	Kurów, ul. I Armii Wojska Polskiego 1	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>
Piątek	Końskowola, ul. Lubelska 93	godz. 8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup>

Poniedziałek - piątek, Puławy Al. Królewska 3 (godz. 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>)  
punkt prowadzony przez adwokatów wskazanych przez ORA w Lublinie.

Poniedziałek - piątek, Puławy Al. Królewska 3 (godz. 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>)  
punkt prowadzony przez radców prawnych wskazanych przez OIRP w Lublinie.



**Nieodpłatna pomoc prawna i obywatelska udzielona jest każdemu, kto jej potrzebuje i złoży oświadczenie, że nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej. Zapisy na porady pod nr tel.: 609 009 469.**