DOI: 10.31648/kpp.12911

Maria Gajek
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
ORCID: 0009-0001-1379-6779
marysiagajek36@gmail.com

Żądanie zniesienia współwłasności jako realizacja prawa współwłaściciela

Wstęp

Celem artykułu jest przedstawienie instytucji prawa żądania zniesienia współwłasności, która stanowi mechanizm ochrony interesów współwłaścicieli oraz pozwala na zakończenie stosunku współwłasności. Wśród form współwłasności wyróżnia się współwłasność w częściach ułamkowych, polegającą na tym, że każdemu współwłaścicielowi przysługuje oznaczony ułamkiem udział w prawie własności rzeczy wspólnej, który został określony w umowie lub wynika z ustawy. Z kolei współwłasność łączna nie przewiduje wyodrębnienia udziałów poszczególnych współwłaścicieli, a uprawnienia do rzeczy wspólnej przysługują im niepodzielnie. Ten rodzaj współwłasności powstaje na podstawie stosunku prawnego np. majątek wspólny małżonków pozostających w ustawowym ustroju wspólności majątkowej, jak również majątek wspólny wspólników spółki cywilnej. Każdy ze współwłaścicieli ma prawo żądania zakończenia stanu niepodzielności, czyli stanu, w którym rzecz przysługuje niepodzielnie kilku osobom. Kodeks cywilny reguluje kwestie sposobów i trybów zniesienia współwłasności, wskazując na to, że stan niepodzielności może zostać zakończony na skutek zawarcia umowy o zniesienie współwłasności przez współwłaścicieli bądź na mocy konstytutywnego orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Z kolei sposobem zniesienia współwłasności jest fizyczny podział rzeczy, przekazanie rzeczy wspólnej jednemu współwłaścicielowi z obowiązkiem spłaty pozostałych oraz podział cywilny, czyli sprzedaż rzeczy i podział uzyskanej ceny między współwłaścicielami. Mimo że współwłasność często pełni funkcję efektywnego rozwiązania organizacyjnego w obrocie gospodarczym i społecznym, to w praktyce wywołuje liczne

problemy prawne i ekonomiczne, związane z indywidualnymi interesami współwłaścicieli oraz z trudnościami w wykonywaniu uprawnień na współdzielonym przedmiocie. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie sądowym obserwuje się nasilającą się debatę nad granicami swobody współwłaścicieli w kontekście żądania zniesienia współwłasności, w szczególności w sytuacjach, gdy istnieją obiektywne przesłanki utrudniające fizyczny podział składnika majątkowego bądź gdy realizacja tego prawa mogłaby prowadzić do nadmiernych uszczerbków majątkowych dla pozostałych współwłaścicieli[1].

Prawo do żądania zniesienia współwłasności

Współwłasność w częściach ułamkowych ma charakter jedynie tymczasowy, zgodnie z zamierzeniami ustawodawcy[2]. W przeciwieństwie do współwłasności łącznej nie sprawuje ona żadnej szczególnej funkcji społeczno-gospodarczej. Współwłasność łączna powstaje jedynie na podstawie szczególnego stosunku prawnego o osobistym charakterze, który istnieje pomiędzy określonymi podmiotami[3]. Współwłasność łączna pełni funkcję służebną wobec stosunku osobistego, tak aby mógł on właściwie funkcjonować w obrocie społeczno-gospodarczym[4]. Natomiast współwłasność w częściach ułamkowych funkcjonuje jako samodzielna instytucja, niewynikająca z żadnego szczególnego stosunku prawnego, którego odpowiednie funkcjonowanie miałaby gwarantować. Dodatkowo niekiedy bywa rezultatem przypadkowych zdarzeń, np. może powstać na skutek dziedziczenia lub zbycia udziału jednego ze współwłaścicieli osobie trzeciej (lub nawet kilku osób). Nie wyklucza to jednak sytuacji, w której współwłasność w częściach ułamkowych będzie wykorzystana przez dany podmiot w sposób nieprzypadkowy jako narzędzie do osiągnięcia określonego celu gospodarczego[5].

Z powyższych przyczyn ustawodawca nie popiera trwałego charakteru współwłasności w częściach ułamkowych. Dlatego też każdemu współwłaścicielowi przyznał prawo do żądania zakończenia stanu, w którym rzecz jest własnością więcej niż jednej osoby[6]. Na podstawie art. 210 § 1 zd. 1 Kodeksu cywilnego każdy ze współwłaścicieli może

---

[1] E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2018, s. 121 i nast.

[2] Por. A. Wąsiewicz, *Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej*, Poznań 1965, s. 218; Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wkładu*, Warszawa 1980, s. 126; A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism*, Warszawa 2004, s. 115; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Art. 1–449[10]*, t. 1, Warszawa 2018, komentarz do art. 210, nb 1; K. Szadkowski, [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1–352*, t. 1, Warszawa 2018, komentarz do art. 210, nb 1.

[3] J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 166; A. Wąsiewicz, op. cit., s. 206; Z.K. Nowakowski, *Współwłasność*, [w:] J. Ignatowicz (red.), *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. 2, Wrocław 1977, s. 388.

[4] J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 122; A. Brzozowski, W.J. Kocot, W. Opalski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 2012, s. 116; B. Ziemianin, K.A. Dadańska, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 77.

[5] A. Malicki, *Treść i wykonywanie współwłasności w częściach ułamkowych*, seria: Instytucje Prawa Prywatnego, Warszawa 2023, s. 267.

[6] Ibidem.

żądać zniesienia współwłasności[7]. Oznacza to likwidację sytuacji, w której ta sama rzecz jest własnością niepodzielnie kilku osób. W literaturze podkreśla się, że stanowi to rozwiązanie stosunku prawnego łączącego współwłaścicieli[8]. Warto dodać, że doktryna dopuszcza możliwość częściowego zniesienia współwłasności[9]. Odnosi się to głównie do sytuacji, gdzie przedmiot współwłasności może zostać podzielony i możliwe jest zniesienie współwłasności dotyczące jednej z wyodrębnionych części[10]. Natomiast za częściowe zniesienie współwłasności nie można uznać żądania rozwiązania tego stosunku tylko wobec jednego ze współwłaścicieli, podczas gdy reszta współwłaścicieli dalej chce pozostać we współwłasności[11].

Oprócz zniesienia współwłasności istnieją inne zdarzenia, które powodują ustanie współwłasności[12]. Do takich sytuacji zalicza się m.in. zniszczenie przedmiotu wspólnego prawa, utratę przedmiotu na skutek zasiedzenia, wywłaszczenie nieruchomości wspólnej, porzucenie rzeczy ruchomej będącej współwłasnością, a także przeniesienie własności rzeczy wspólnej na osobę trzecią oraz okoliczność, gdy jeden ze współwłaścicieli nabędzie udziały reszty współwłaścicieli[13].

W Kodeksie cywilnym wskazano na trzy sposoby, a także dwa tryby zniesienia współwłasności. Zniesienie współwłasności oznacza zakończenie stanu, w którym ta sama rzecz jest niepodzielnie własnością kilku osób, a także zdarzenie przewidziane przez ustawę w tymże celu. Ustawodawca podaje dwa takie zdarzenia pozwalające na rozwiązanie stosunku prawnego. Pierwszym z nich jest zawarcie umowy o zniesienie współwłasności między wszystkimi współwłaścicielami, z kolei drugim jest orzeczenie sądu znoszące współwłasność, które ma charakter konstytutywny[14]. Natomiast sposób zniesienia współwłasności powoduje zakończenie stanu niepodzielnego prawa własności tej samej rzeczy przysługującego kilku osobom. Artykuły 211 i 212 KC wyodrębniają

[7] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r., poz. 1071 ze zm.), dalej jako KC.

[8] Por. J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1972, s. 540, komentarz do art. 210; T.A. Filipiak, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. 2, Warszawa 2012, s. 106, komentarz do art. 210; E. Gniewek (red.), *Prawo rzeczowe*, seria: System Prawa Prywatnego, t. 3, Warszawa 2020, s. 461.

[9] Por. A. Wąsiewicz, op. cit., s. 219–220; J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich (red.), op. cit., s. 542, komentarz do art. 210; P. Książak, [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. 2, Warszawa 2017, komentarz do art. 210, nt 8; K. Szadkowski, [w:] M. Gutowski (red.), op. cit., komentarz do art. 210, nb 10; K. Górska, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2019, komentarz do art. 210, nb 3.

[10] Por. P. Książak, [w:] K. Osajda (red.), op. cit., komentarz do art. 210, nt 8; K. Górska, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), op. cit., komentarz do art. 210, nb 3.

[11] A. Wąsiewicz, op. cit., s. 219–220.

[12] M. Sychowicz, *Postępowanie o zniesienie współwłasności*, Warszawa 1976, s. 9; B. Swaczyna, *Umowne zniesienie współwłasności nieruchomości*, Warszawa 2004, s. 42.

[13] A. Malicki, *Treść i wykonywanie...*, s. 268.

[14] J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich (red.), op. cit., s. 540, komentarz do art. 210; Z.K. Nowakowski, *Współwłasność...*, s. 424; B. Swaczyna, *Umowne...*, s. 42–43; A. Brzozowski, W. J. Kocot, W. Opalski, op. cit., s. 113; B. Ziemianin, K.A. Dadańska, op. cit., s. 84; T.A. Filipiak, [w:] A. Kidyba (red.), op. cit., s. 107, komentarz do art. 210; P. Książak, [w:] K. Osajda (red.), op. cit., komentarz do art. 210, nt 1–12; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), op. cit., komentarz do art. 212, nb 1; K. Szadkowski, [w:] M. Gutowski (red.), op. cit., komentarz do art. 210, nb 6–13; K. Górska, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), op. cit., komentarz do art. 210, nb 3; E. Gniewek (red.), op. cit., s. 463.

trzy sposoby zniesienia współwłasności. Pierwszym z nich jest fizyczny podział rzeczy wspólnej, drugi stanowi przekazanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, który będzie obowiązany do spłaty pozostałych współwłaścicieli, zaś trzeci sposób to sprzedaż wspólnej rzeczy osobie trzeciej, a następnie podział uzyskanej ceny między współwłaścicielami – podział cywilny[15].

Tryb zniesienia współwłasności

Orzeczenie sądu o zniesieniu współwłasności

Zgodnie z art. 212 KC zniesienie współwłasności może zostać dokonane na mocy orzeczenia sądu. Tryb sądowego zniesienia wspólności prawa został szczegółowo uregulowany w art. 617–625 Kodeksu postępowania cywilnego[16]. Sprawa rozpoznawana jest w postępowaniu nieprocesowym, co pozwala na uwzględnienie interesów każdego współwłaściciela przy ustaleniu wzajemnych praw i obowiązków dotyczących likwidacji stanu niepodzielności. Postanowienie sądu ma charakter konstytutywny, gdyż kształtuje na nowo stosunek prawny dotychczasowych współwłaścicieli[17]. Zniesienie współwłasności następuje z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia, co świadczy o jego prawnokształtującym charakterze[18]. Słusznie podkreśla się, że wydanie orzeczenia wstępnego dotyczącego sposobu zniesienia współwłasności jest niedopuszczalne[19].

Postępowanie sądowe wszczyna się na wniosek, który może złożyć każdy współwłaściciel, a w niektórych wypadkach także osoba trzecia, np. wierzyciel jednego ze współwłaścicieli[20]. W sytuacji gdy postępowanie jest wszczęte na zgodny wniosek wszystkich współwłaścicieli dotyczący sposobu zniesienia współwłasności, sąd jest owym wnioskiem związany zgodnie z dyspozycją art. 622 § 2 KPC. Jednakże wniosek nie może być sprzeczny z prawem, zasadami współżycia społecznego oraz nie może prowadzić do rażącego naruszenia interesów uprawnionych[21].

---

[15] J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich (red.), op. cit., s. 548, komentarz do art. 210; Z.K. Nowakowski, *Współwłasność...*, s. 424; B. Swaczyna, *Umowne...*, s. 43; T.A. Filipiak, [w:] A. Kidyba (red.), op. cit., s. 111, komentarz do art. 212; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), op. cit., komentarz do art. 212, nb 3; K. Szadkowski, [w:] M. Gutowski (red.), op. cit., komentarz do art. 210, nb 1; K. Górska, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), op. cit., komentarz do art. 210, nb 1; E. Gniewek (red.), op. cit., s. 469.

[16] Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2026 r., poz. 468 ze zm.), dalej jako KPC.

[17] A. Wąsiewicz, op. cit., s. 260 i nast.; K. Korzan, *Orzeczenia konstytutywne w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 1972, s. 224; M. Sychowicz, op. cit., s. 117; postanowienia SN: z 22 marca 2002 r., sygn. akt I CKN 529/00, Lex nr 749990 i z 19 września 2002 r., sygn. akt II CK 21/02, Lex nr 55570.

[18] Postanowienie SN z 22 marca 2002 r., sygn. akt I CKN 529/00, Lex nr 749990.

[19] Por. K. Knoppek, T. Grzybkowski, *Glosa do postanowienia SN z dnia 25 listopada 1999 r., II CKN 750/98*, „Palestra" 2002, t. 46, nr 1, s. 238–241; postanowienia SN: z 25 listopada 1999 r., sygn. akt II CKN 750/98, Lex nr 40104, z 22 października 2009 r., sygn. akt III CSK 21/09, Lex nr 533567 i z 8 listopada 2013 r., sygn. akt I CSK 723/12, Lex nr 1439378; odmiennie: A. Wąsiewicz, op. cit., s. 254.

[20] P. Pruś, [w:] M. Manowska (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 1131, komentarz do art. 617; A. Górski, [w:] H. Dolecki, T. Wiśniewski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Artykuły 506–729*, t. 3, Warszawa 2013, s. 339–340, komentarz do art. 617.

[21] A. Malicki, *Treść i wykonywanie...*, s. 269.

Sąd prowadzi postępowanie w sposób kompleksowy – orzeka o roszczeniach między współwłaścicielami, takich jak: żądanie likwidacji współwłasności, sporów dotyczących współwłasności, sposobie korzystania z rzeczy wspólnej oraz kwestiach wynikających ze współposiadania (art. 618 § 1 KPC)[22]. Z momentem wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności prowadzenie odrębnych postępowań dotyczących wskazanych wyżej roszczeń staje się niedopuszczalne[23]. Dodatkowo po zakończeniu postępowania nie można dochodzić opisanych roszczeń, pomimo tego, że nie były zgłoszone w trakcie jego trwania[24]. Tego typu roszczenia nie spełniają warunku „możliwości dochodzenia przed sądem", przez co może to ograniczyć możliwość korzystania z pewnych form zaspokojenia wierzytelności, takich jak np. potrącenia[25]. Natomiast przy zniesieniu współwłasności gruntu na skutek jego podziału sąd, wydając orzeczenie końcowe, może w nim ustanowić potrzebne służebności na nowo powstałych nieruchomościach, zgodnie z art. 212 § 1 zd. 2 KC[26].

Umowne zniesienie współwłasności

Prawodawca nie wprowadził przepisów regulujących w sposób szczególny zniesienia współwłasności na podstawie umowy, niemniej jednak taka forma jest dopuszczalna[27]. Wskazuje na to treść art. 212 KC, w którym użyto sformułowania „jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu". Oznacza to, że droga sądowa nie jest jedynym sposobem wyjścia z niepodzielności[28]. Do zawarcia umowy zniesienia współwłasności potrzebne jest zgodne oświadczenie woli wszystkich współwłaścicieli. Nie chodzi tu jednak o zgodę w rozumieniu art. 199 i 201 KC (ani tym bardziej o zgodę przewidzianą w art. 63 KC), a o konsensus stanowiący niezbędny element do zawarcia umowy[29]. Warto zaznaczyć, że w takiej umowie każdy współwłaściciel występuje osobno jako strona. Z umowy powinien precyzyjnie wynikać sposób zakończenia stanu niepodzielności. Niedopuszczalne byłoby ograniczenie się jedynie do ogólnego postanowienia, że współwłaściciele znoszą współwłasność na skutek podziału rzeczy wspólnej, bez wskazania szczegółowego przebiegu takiego podziału. Zazwyczaj umowa o zniesienie współ-

[22] C. Dzierzbicki, *Konieczność odciążenia sądów powszechnych w sprawach o zniesienie współwłasności nieruchomości*, „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego" 2017, nr 8, s. 13 i nast.

[23] W. Kamiński, *Dochodzenie roszczeń z tytułu nakładów w postępowaniu działowym*, „Palestra" 1973, nr 12, s. 32; M. Sychowicz, op. cit., s. 91; T. Grzybowski, *Problematyka prawna sporów i roszczeń rozpoznawanych w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości (Problematyka prawna art. 618 k.p.c.)*, „Przegląd Sądowy" 2002, nr 5, s. 34–35; C.P. Waldziński, *Roszczenia uzupełniające współwłaścicieli w postępowaniu o zniesienie współwłasności a konstytucyjna zasada dwuinstancyjności postępowania sądowego*, „Monitor Prawniczy" 2018, nr 2, s. 80.

[24] M. Sychowicz, op. cit., s. 81; P. Pruś, [w:] M. Manowska (red.), op. cit., s. 618, komentarz do art. 618; uchwała SN z 23 marca 1994 r., sygn. akt III CZP 6/94, Lex nr 4065.

[25] Wyrok SN z 2 kwietnia 2009 r., sygn. akt IV CSK 566/08, Lex nr 564826.

[26] A. Malicki, *Treść i wykonywanie...*, s. 270.

[27] Z.K. Nowakowski, *Współwłasność...*, s. 424; B. Swaczyna, *Umowne...*, s. 42–43; T.A. Filipiak, [w:] A. Kidyba (red.), op. cit., s. 107, komentarz do art. 210; E. Gniewek (red.), op. cit., s. 463.

[28] A. Wąsiewicz, op. cit., s. 239; M. Sychowicz, op. cit., s. 10; P. Kostański, *Zniesienie współwłasności nieruchomości w drodze umowy*, Kraków 2004, s. 58.

[29] J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich (red.), op. cit., komentarz do art. 210, s. 544–545.

własności uznawana jest za przeniesienie własności[30]. Istnieje jednak również stanowisko przeciwne, które odrzuca traktowanie takiej umowy jako formy przeniesienia własności[31]. Spotyka się także pogląd, według którego umowa ta prowadzi do przejścia udziału w prawie współwłasności, a to z kolei uzasadnia stosowanie przepisów dotyczących przeniesienia własności[32]. Umowa zniesienia współwłasności nie może być traktowana jako przeniesienie własności, głównie dlatego, że skutek takiej umowy nie koreluje z definicją „przeniesienia własności" przyjętą w prawie cywilnym. Skoro przeniesienie własności oznacza przejście własności z jednego podmiotu na rzecz innego na mocy umowy, to, idąc tym tokiem myślenia, umowne zniesienie współwłasności musiałoby prowadzić do przeniesienia prawa własności na rzecz innego podmiotu[33]. Umowne zakończenie stanu niepodzielności może zostać dokonane na skutek fizycznego podziału rzeczy wspólnej, bądź przekazania własności nieruchomości jednemu współwłaścicielowi z jednoczesnym obowiązkiem spłaty pozostałych[34]. Natomiast za umowne zniesienie współwłasności nie można uznać przeniesienia prawa własności rzeczy wspólnej na rzecz osoby trzeciej, gdyż jest to wykonywanie uprawnień do rozporządzania rzeczą wspólną, przysługujących współwłaścicielom na mocy łączącego ich prawa własności. Warto zaznaczyć, że nie mamy do czynienia z przeniesieniem własności w sytuacji, gdy zakończenie stanu niepodzielności następuje poprzez podział rzeczy wspólnej, czyli przyznanie każdemu ze współwłaścicieli własności wyodrębnionej części tej rzeczy. Współwłaściciele nie nabyli własności od osoby trzeciej na mocy umowy, dlatego też byli oni współuprawnionymi do rzeczy wspólnej, z której zostały wyodrębnione części. Podobnie jest w przypadku, gdy własność rzeczy zostaje przyznana jednemu ze współwłaścicieli – nie można tego zaliczyć do przeniesienia własności. Taki współwłaściciel nie uzyskuje własności od osoby trzeciej, ponieważ w momencie zniesienia współwłasności był współuprawnionym do własności rzeczy[35].

Umowa zniesienia współwłasności posiada element polegający na rozporządzaniu udziałem w prawie własności rzeczy wspólnej. Takie rozporządzenie może być odpłatne, np. gdy na jednego ze współwłaścicieli nałożony jest obowiązek spłaty reszty, jak również nieodpłatne, np. gdy nastąpił podział rzeczy w taki sposób, że każdemu współwłaścicielowi przyznano część rzeczy odpowiadającej wartością jego udziałowi. Nie ma wymogu,

---

[30] A. Wąsiewicz, op. cit., s. 240–250; Z. K. Nowakowski, *Współwłasność...*, s. 425; A. Gola, *Współwłasność*, Warszawa 1987, s. 30, 31; C.W. Salagierski, *Wybrane zagadnienia obrotu nieruchomościami*, „Rejent" 1991, nr 2, s. 32.

[31] Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, cz. 1, „Rejent" 2003, nr 9, s. 50; B. Swaczyna, *Umowne...*, s. 53–58; E. Drozd, *Umowa zobowiązująca jako podstawa prawna dla umów z zakresu prawa rzeczowego*, [w:] L. Ogiegło, W. Popiołek, M. Szpunar (red.), *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa profesora Maksymiliana Pazdana*, Kraków 2005, s. 872.

[32] J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, op. cit., s. 141.

[33] Ibidem, s. 87; J. Wasilkowski, *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 156; E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1974, s. 9; Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe...*, s. 87.

[34] B. Swaczyna, *Umowne...*, s. 52–53.

[35] Ibidem, s. 53–54, 57.

aby wszyscy współwłaściciele dokonywali rozporządzenia swoim udziałem. Przykładowo jeżeli jeden współwłaściciel uzyska rzecz wspólną i będzie miał obowiązek spłaty reszty, nie dokona on żadnego rozporządzenia swoim udziałem. Tego sposobu wyjścia ze stanu niepodzielności nie należy utożsamiać z realizacją uprawnienia do rozporządzania udziałem współwłaściciela. W odróżnieniu od rozporządzenia udziałem, aby zawrzeć umowę zniesienia współwłasności potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Dodatkowo celem zniesienia współwłasności jest definitywne zakończenie stosunku prawnego łączącego współwłaścicieli, co nie zawsze stanowi skutek rozporządzenia udziałem[36].

Dla ważności umowy zniesienia współwłasności nie jest wymagane zachowanie formy szczególnej. Zastosowanie ma tutaj ogólna reguła, zgodnie z którą oświadczenie woli można wyrazić w dowolnej formie, o ile klarownie oddaje wolę osoby składającej (art. 60 KC). Wyjątek stanowi sytuacja, gdy ze względu na przedmiot współwłasności wymagane jest zachowanie formy szczególnej, np. zniesienie współwłasności nieruchomości zgodnie z art. 158 KC[37].

W doktrynie spotyka się pogląd, że umowne zniesienie współwłasności zalicza się do umów o charakterze czysto rzeczowym[38]. Głównym argumentem na poparcie tego stanowiska jest brak możliwości skutecznego dochodzenia wykonania zobowiązania polegającego na zniesieniu współwłasności. Jeżeli doszłoby do zawarcia umowy, która jedynie zobowiązuje do zniesienia współwłasności, a jeden ze współwłaścicieli odmówiłby zawarcia umowy rozporządzającej, nie byłoby podstaw do wystąpienia z powództwem o złożenie przez niego stosownego oświadczenia woli. Wynika to z faktu, że sądowe zniesienie współwłasności jest rozstrzygane w trybie postępowania nieprocesowego przewidzianego w art. 617 i nast. KPC. Dodatkowe trudności pojawiłyby się, gdyby taką umowę zobowiązującą zawarli tylko niektórzy ze współwłaścicieli, gdyż nie wywołałaby ona skutków prawnych wobec pozostałych współwłaścicieli[39].

Ważną kwestię stanowią rozliczenia między współwłaścicielami, którzy umownie znoszą współwłasność, ponieważ obecnie przepisy odnoszą się wyłącznie do rozliczeń w przypadku zniesienia współwłasności dokonanego w ramach trybu sądowego[40]. Na mocy art. 618 § 3 KPC po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności nie jest możliwe dochodzenie roszczeń dotyczących korzystania z rzeczy wspólnej czy współposiadania, nawet jeśli nie były podniesione w toku postępowania. W takiej sytuacji można przyjąć jedno z dwóch możliwych rozwiązań. Pierwszym z nich byłoby – na wzór regulacji zawartej w art. 618 KPC – uznanie zasady, że zawarcie umowy znoszącej współwłasność powoduje wygaśnięcie wszystkich roszczeń dotyczących współposiadania

[36] A. Malicki, *Treść i wykonywanie...*, s. 272–273.

[37] J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich (red.), op. cit., komentarz do art. 210, s. 545; B. Swaczyna, *Umowne...*, s. 212 i nast.; T.A. Filipiak, [w:] A. Kidyba (red.), op. cit., s. 107, komentarz do art. 210; E. Gniewek (red.), op. cit., s. 464–465.

[38] A. Maciąg, *Rodzaje umów, które mogą być poprzedzone umową przedwstępną*, „Nowe Prawo" 1979, nr 7–8, s. 68; E. Drozd, *Umowa zobowiązująca...*, s. 872–874; B. Swaczyna, *Umowne...*, s. 58–64.

[39] E. Drozd, *Umowa zobowiązująca...*, s. 872–874.

[40] B. Swaczyna, *Współwłasność de lege ferenda*, [w:] M. Sawczuk (red.), *Czterdzieści lat Kodeksu cywilnego. Materiały z Ogólnopolskiego Zjazdu Cywilistów w Rzeszowie*, Kraków 2006, s. 113.

bądź korzystania z rzeczy wspólnej. Drugim rozwiązaniem jest ustanowienie krótkiego terminu przedawnienia roszczeń, które będzie liczone od daty zniesienia współwłasności, na wzór regulacji z art. 229 KC. Tego rodzaju rozwiązanie sprzyjałoby stabilności obrotu i przyczyniłoby się do kompleksowego uregulowania skutków zniesienia współwłasności[41].

Sposoby zniesienia współwłasności

Podział fizyczny rzeczy

Podział fizyczny rzeczy wspólnej między współwłaścicielami stanowi najbardziej sprawiedliwą formę zniesienia współwłasności i jest zarazem rozwiązaniem preferowanym przez ustawodawcę. Świadczy o tym brzmienie art. 211, art. 212 § 2 oraz art. 214 KC, z których wynika, że w przypadku zniesienia współwłasności w drodze orzeczenia sądowego sąd obowiązany jest w pierwszej kolejności rozważyć możliwość dokonania podziału fizycznego rzeczy jako sposobu likwidacji współwłasności. Dopiero gdy nie będzie to możliwe, zasadne staje się rozważenie pozostałych sposobów[42]. Na podstawie art. 211 KC każdy współwłaściciel jest uprawiony do żądania zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy[43]. Wystąpienie z takim żądaniem jest wiążące dla sądu prowadzącego postępowanie sądowe o zniesieniu współwłasności. Oznacza to, że sąd nie może zastosować innego sposobu zakończenia stanu niepodzielności, chyba że taki podział jest sprzeczny z prawem, społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy lub wiązałby się z istotną zmianą rzeczy albo znacznym zmniejszeniem jej wartości[44].

Podział fizyczny polega na podzieleniu rzeczy wspólnej na tyle odrębnych części, ilu jest współwłaścicieli, z jednoczesnym przyznaniem każdemu z nich jednej części na wyłączną własność[45]. Przyznana wielkość powinna znajdować odzwierciedlenie w wartości udziału przysługującego współwłaścicielowi[46]. Zgodnie z art. 212 § 1 zd. 1 KC jeżeli fizyczny podział rzeczy wspólnej jest niemożliwy, dopuszczalne jest wyrównanie wartości konkretnych udziałów poprzez zasądzenie stosownych dopłat. Są one świadczeniem pieniężnym, jednak wyjątkowo mogą przyjąć formę innych świadczeń[47]. W umowie zniesienia współwłasności strony mogą swobodnie kształtować swoją sytuację dotyczącą podziału rzeczy np. poprzez ustalenie ewentualnych dopłat czy sposobu rozdzielenia wyodrębnionych części rzeczy wspólnej między poszczególnymi współwłaścicielami.

---

[41] A. Malicki, *Treść i wykonywanie...*, s. 275.

[42] Z.K. Nowakowski, *Współwłasność...*, s. 428; S. Dmowski, *Umowa o zniesienie współwłasności nieruchomości i o dział spadku obejmującego nieruchomość*, [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1995, s. 411; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, op. cit., s. 142; J. Świeczkowski, *Zniesienie współwłasności rzeczy i praw w drodze sprzedaży publicznej*, Gdańsk 2013, s. 36, 40–41; postanowienia SN: z 8 maja 2008 r., sygn. akt V CSK 14/08, Lex nr 750021 i z 20 stycznia 2016 r., sygn. akt V CSK 252/15, Lex nr 2013460.

[43] A. Wąsiewicz, op. cit., s. 219.

[44] J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich (red.), op. cit., komentarz do art. 211, s. 549.

[45] Ibidem; A. Wąsiewicz, op. cit., s. 241; Z.K. Nowakowski, *Współwłasność...*, s. 427–428.

[46] M. Durzyńska, *Podział nieruchomości*, Warszawa 2011, s. 268; postanowienie SN z 4 czerwca 2014 r., sygn. akt II CSK 482/13, Lex nr 1491323.

[47] J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich (red.), op. cit., komentarz do art. 212, s. 557.

Zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie przyjmuje się, że zniesienie współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości zabudowanych może być dokonany przez wyodrębnienie własności poszczególnych lokali[48]. Pogląd ten znajduje oparcie w art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokali, który wymienia zdarzenia skutkujące powstaniem odrębnej własności lokalu m.in. orzeczenie sądu znoszące współwłasność[49]. Warto jednak podkreślić, że taki sposób wyjścia ze współwłasności nie skutkuje jej całkowitym zniesieniem[50]. W następstwie ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu każdemu dotychczasowemu współwłaścicielowi przysługuje – obok prawa własności konkretnego lokalu – udział w nieruchomości wspólnej. Współwłasność ta ma charakter przymusowy, co jednoznacznie wynika z art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l.[51]

Zgodnie z art. 211 KC podział fizyczny rzeczy jest niedopuszczalny, w przypadku gdyby był sprzeczny z prawem, naruszałby społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, powodowałby istotną zmianę rzeczy bądź znaczne zmniejszenie jej wartości. Jeżeli którakolwiek z powyższych przesłanek zajdzie, wyłącza to możliwość zniesienia współwłasności przez fizyczny podział rzeczy na mocy orzeczenia sądowego. W przypadku jednak gdy współwłaściciele decydują się na umowne zniesienie współwłasności, są jedynie ograniczeni przepisami prawa[52].

Zasadnie podnosi się, że jeżeli ma zostać dokonany podział nieruchomości gruntowej, każda z nowo wydzielonych nieruchomości musi posiadać dostęp do drogi publicznej, co wynika z treści art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami[53]. Przez taki dostęp należy rozumieć zarówno bezpośrednie przyleganie do drogi publicznej, jak i dostęp pośredni – zapewniony poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiednich służebności[54]. Podział nieruchomości jest dopuszczalny jedynie wówczas, gdy pozostaje w zgodzie z wytycznymi zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W sytuacji braku takiego planu, zastosowanie znajduje przepis art. 94 u.g.n. Dodatkowo, zgodnie z art. 93 ust. 2a tej ustawy, niekiedy powierzchnia powstałych nieruchomości nie może mieć mniejszej powierzchni niż wskazana w przepisach ustawy. W przypadku nieruchomości zabudowanych dopuszczalność dokonania pionowego podziału fizycznego budynku ma charakter wyjątkowy. Podział taki może zostać przeprowadzony jedynie wówczas, gdy następuje zgodnie z przebiegiem istniejących ścian pionowych, a w jego

---

[48] J. Świeczkowski, *Zniesienie współwłasności...*, s. 44–50; postanowienia SN: z 3 grudnia 1998 r., sygn. akt II CKN 77/98, Lex nr 1215491, z 12 września 2013 r., sygn. akt IV CSK 5/13, Lex nr 1498654, z 18 marca 2015 r., sygn. akt I CSK 286/14, Lex nr 1677118 i z 4 lipca 2019 r., sygn. akt IV CSK 43/18, Lex nr 2691528.

[49] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048), dalej jako u.w.l.

[50] A. Szczepaniak, *Zniesienie współwłasności nieruchomości a ustanowienie własności lokali*, „Rejent" 2009, nr 9, s. 160–163.

[51] A. Malicki, *Umowa jako sposób ustanowienia odrębnej własności włókna światłowodowego*, „Rejent" 2017, nr 3, s. 37–38.

[52] T.A. Filipiak, [w:] A. Kidyba (red.), op. cit., s. 110, komentarz do art. 211; B. Ziemianin, K.A. Dadańska, op. cit., s. 85.

[53] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.), dalej jako u.g.n.

[54] M. Durzyńska, *Podział nieruchomości a dostęp do drogi publicznej*, „Rejent" 2010, nr 6, s. 13.

rezultacie powstaną samodzielne, funkcjonalnie niezależne części budynku. Nie jest dopuszczalne dokonanie podziału w taki sposób, by linia podziału przecinała pomieszczenia znajdujące się w budynku[55]. W przypadku lokali ich fizyczny podział jest możliwy jedynie wtedy, gdy wydzielone części spełniają przesłanki do uznania ich za samodzielne lokale, o których mowa w art. 2 u.w.l.[56]

Podział w naturze jest także niedopuszczalny, jeżeli nie koreluje ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Przy ocenie tej przesłanki należy brać pod uwagę cechy rzeczy, które decydują o jej funkcji i przydatności w obrocie. Dotyczy to sytuacji, w których w wyniku podziału rzecz traci swoje właściwości, przez co przestaje spełniać swoje funkcje[57]. Przykładem może być podział działki z prawem do zabudowy w taki sposób, że nie będzie można jej zabudować[58]. Rozpatrywane kryterium nie powinno być identyfikowane ze stosunkami osobistymi między współwłaścicielami, natomiast stosunki te mogą oddziaływać na wybór sposobu zniesienia współwłasności[59].

Dodatkowo dokonanie podziału fizycznego jest niedopuszczalne, jeżeli prowadziłoby do istotnej zmiany rzeczy bądź znacznego obniżenia jej wartości. Wymienione przesłanki dotyczą fizycznych właściwości rzeczy, a także dotychczasowego sposobu korzystania. W szczególności odnosi się to do rzeczy, których nie da się podzielić bez zniszczenia lub utraty funkcjonalności, takich jak np. zwierzęta czy pojazdy[60]. Wskazane kryterium może mieć również zastosowanie do rzeczy podzielnych, np. jeśli wartość rzeczy sprzed podziału jest istotnie wyższa od łącznej wartość uzyskanych części[61].

Podział w naturze prowadzi do powstania nowych rzeczy, które stają się własnością poszczególnych właścicieli. Może mieć to wpływ na interes osób trzecich, które miały określone prawa do takiej rzeczy. Zasadniczo prawo obciążające rzecz wspólną rozciąga się na poszczególne nowe rzeczy powstałe w wyniku podziału. W przypadku niektórych praw rzeczowych prawodawca jednoznacznie określił skutki dokonaniu podziału rzeczy obciążonej. Jeśli nieruchomość objęta współwłasnością była obciążona hipoteką, po jej podziale hipoteka obciąża wszystkie nowo powstałe nieruchomości, tworząc hipotekę łączną zgodnie z art. 76 ust. 1 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W sytuacji gdy obciążony był jedynie udział współwłaściciela, po podziale fizycznym

[55] J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich (red.), op. cit., komentarz do art. 211, s. 550; A. Gieral-Siewielec, *Podział nieruchomości budynkowych i lokalowych*, „Rejent" 2000, nr 7–8, s. 31; postanowienie SN z 12 maja 2016 r., sygn. akt ICSK 426/15, Lex nr 2061178.

[56] J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich (red.), op. cit., komentarz do art. 211, s. 551; A. Gieral-Siewielec, op. cit., s. 41 i nast.

[57] Postanowienie SN z 13 stycznia 2012 r., sygn. akt I CSK 358/11, Lex nr 1157533.

[58] K. Szadkowski, [w:] M. Gutowski (red.), op. cit., komentarz do art. 211, nb 4.

[59] P. Kumor, *Wpływ stosunków osobistych pomiędzy współwłaścicielami na możliwość sądowego zniesienia współwłasności poprzez podział nieruchomości budynkowej lub lokalowej w naturze w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, „Rejent" 2013, nr 11, s. 77; K. Górska, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), op. cit., komentarz do art. 211, nb 8; postanowienia SN: z 4 października 2002 r., sygn. akt III CKN 1283/00, Lex nr 75268, z 13 stycznia 2012 r., sygn. akt I CSK 358/11, Lex nr 1157533 i z 30 października 2014 r., sygn. akt II CSK 18/14, Lex nr 1554578.

[60] E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), op. cit., komentarz do art. 211, nb 3; K. Szadkowski, [w:] M. Gutowski (red.), op. cit., komentarz do art. 211, nb 5.

[61] K. Górska, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), op. cit., komentarz do art. 211, nb 9.

rzeczy hipoteka obciąża wyłącznie nieruchomość przyznaną temu współwłaścicielowi (art. 76 ust. 1^1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece[62]). Jeżeli natomiast wierzycielowi hipotecznemu przysługuje spłata, uzyskuje on ustawowe prawo zastawu na wierzytelności z tego tytułu zgodnie z art. 76 ust. 1^2 zd. 1 u.k.w.h. Podział fizyczny nieruchomości obciążonej służebnością nie prowadzi do jej wygaśnięcia. Na mocy art. 290 § 2 zd. 1 KC służebność zostaje zachowana i obciąża wszystkie nieruchomości, które powstały w wyniku podziału. Jeżeli jednak służebność wykonywana jest na jednej lub kilku nieruchomościach, nie wygasa ona, natomiast właściciele pozostałych działek mogą domagać się ich zwolnienia od służebność zgodnie z art. 290 § 2 zd. 2 KC[63]. W odniesieniu do praw obligacyjnych przysługujących osobom trzecim względem rzeczy wspólnej co do zasady uznaje się, że po podziale ich przedmiotem stają się wszystkie wyodrębnione rzeczy[64].

Przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli

Jeżeli zniesienie współwłasności przez dokonanie podziału w naturze rzeczy wspólnej jest niemożliwe, niecelowe lub nieakceptowane przez współwłaścicieli, innym sposobem zakończenia niepodzielności będzie przyznanie rzeczy na wyłączną własność jednemu z nich na podstawie art. 212 § 2 KC. W umowie zniesienia niepodzielności to współwłaściciele samodzielnie ustalają, komu przypadnie rzecz wspólna. Natomiast przy zniesienia współwłasności, w drodze orzeczenia sądowego, decyzję o wyborze współwłaściciela, na rzecz którego nastąpi przyznanie rzeczy, podejmuje sąd. Wybór nie może być dokonany w sposób dowolny. Sąd nie ma podstaw, by przyznać rzeczy osobie, która nie wyraża na to zgody, niezależnie od przyczyn sprzeciwu[65]. Orzekając, sąd powinien uwzględnić usprawiedliwione interesy wszystkich współwłaścicieli, m.in. ich sytuację rodzinną, osobistą czy majątkową[66].

Pozostali współwłaściciele mają prawo do uzyskania spłat stanowiących ekwiwalent wartości ich udziałów. Spłaty, analogicznie do dopłat, mają zasadniczo charakter pieniężny, choć w wyjątkowych sytuacjach mogą zostać zastąpione innymi formami świadczeń[67]. Spłata

[62] Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2025 r., poz. 341), dalej jako u.k.w.h.; B. Syta, *Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości – uwagi na tle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 r. w sprawie o sygn. P 15/12 oraz regulacji z art. 76 ust. 1^1–1^4 k.w.h. wprowadzonej ustawą z dnia 24 maja 2013 r. o zmienię ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r., poz. 830)*, „Rejent" 2014, nr 6, s. 45 i nast.

[63] W.M. Szkadłubowicz, *Służebności gruntowe a współwłasność nieruchomości*, „Przegląd Sądowy" 2014, nr 10, s. 50 i nast.

[64] Postanowienie SN z 3 listopada 1983 r., sygn. akt III CRN 223/83, Lex nr 2955; D. Dąbrowski, *Zbycie rzeczy najętej w czasie trwania najmu – zakres zastosowania art. 678 §1 KC*, „Monitor Prawniczy" 2013, nr 20, s. 1086.

[65] Postanowienia SN: z 4 listopada 1998 r., sygn. akt II CKN 347/98, Lex nr 35747, z 8 sierpnia 2003 r., sygn. akt V CK 174/02, Lex nr 750016 i z 26 kwietnia 2013 r., sygn. akt II CSK 459/12, Lex nr 1347837.

[66] Postanowienia SN: z 8 czerwca 1983 r., sygn. akt III CRN 111/83, Lex nr 8543, z 8 maja 2001 r., sygn. akt IV CKN 369/00, Lex nr 750009 i z 24 sierpnia 2011 r., sygn. akt IV CSK 521/10, Lex nr 1102544.

[67] E. Kremer, *Problematyka prawna spłat z gospodarstwa rolnego*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego" 1993, nr 145, s. 53; J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich (red.), op. cit., komentarz do art. 212, s. 558; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), op. cit., komentarz do art. 212, nb 9.

ma na celu zrekompensować utratę udziału we współwłasności, wynikającą z przyznania rzeczy jednemu współwłaścicielowi. Dlatego też wysokość spłaty powinna odpowiadać wartości udziału przysługującego danemu współwłaścicielowi[68]. Zgodnie z art. 212 § 3 zd. 1 KC sąd, nakładając obowiązek spłat, może wskazać termin oraz sposób ich uiszczenia. Może również ustalić obowiązek zapłaty odsetek wraz z terminem oraz sposobem zapłaty odsetek należnych od spłaty, natomiast dotyczy to terminu ich zapłaty, a nie okresu, za który są naliczane odsetki[69]. Ponadto jeżeli spłata zostanie rozłożona na raty, nie może być dłuższa niż 10 lat. Przy umownym zniesieniu współwłasności nieruchomości znaczący jest art. 76 ust. 1^4 u.k.w.h., wprowadzający ograniczenia w swobodzie stron takiej umowy. Wspomniany przepis wskazuje na to, że nieważne jest postanowienie umowne, na mocy którego współwłaścicielowi, któremu przysługiwał udział obciążony hipoteką, odmawia się przyznania spłaty lub dopłaty[70].

Podział cywilny rzeczy

W postępowaniu sądowym dopuszczalne jest również zniesienie współwłasności na skutek sprzedaży rzeczy wspólnej i dokonanie podziału uzyskanej kwoty pomiędzy współwłaścicielami na podstawie art. 212 § 2 KC. Podział cywilny powinien być stosowany jedynie wtedy, gdy zastosowanie innych metod nie jest możliwe w okolicznościach danej sprawy[71]. Tryb sprzedaży rzeczy wspólnej jest regulowany przepisami postępowania egzekucyjnego. W takiej sytuacji stosuje się odpowiednio przepisy art. 864–879 KPC w odniesieniu do rzeczy ruchomych, a w przypadku nieruchomości – art. 1066–1071 KPC. Kwota, która została uzyskana ze sprzedaży rzeczy wspólnej, podlega podziałowi między współwłaścicieli proporcjonalnie do wartości przysługujących im udziałów[72]. Ponadto niedopuszczalne jest zniesienie współwłasności przez sąd w taki sposób, że upoważniony zostanie jeden ze współwłaścicieli do sprzedania nieruchomości z tzw. wolnej ręki[73].

Mieszane sposoby zniesienia współwłasności

Przedstawione metody zniesienia współwłasności nie stanowią katalogu zamkniętego, przy czym możliwe są również rozwiązania mieszane, łączące wskazane metody. Przykładowo zniesienie współwłasności może polegać na dokonaniu podziału fizycznego części rzeczy wspólnej, natomiast pozostałą część można sprzedać. Dopuszczalne są także

[68] E. Kremer, op. cit., s. 53.

[69] M. Lemkowski, *Odsetki od spłat – glosa – III CZP 80/03*, „Monitor Prawniczy" 2005, nr 1, s. 140 i nast.

[70] A. Malicki, *Treść i wykonywanie...*, s. 282.

[71] J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich (red.), op. cit., komentarz do art. 212, s. 560; P. Książak, [w:] K. Osajda (red.), op. cit., komentarz do art. 212, nt 14; K. Górska, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), op. cit., komentarz do art. 212, nb 5.

[72] P. Książak, [w:] K. Osajda (red.), op. cit., komentarz do art. 212, nt 15; K. Szadkowski, [w:] M. Gutowski (red.), op. cit., komentarz do art. 211, nb 15.

[73] Postanowienie SN z 25 maja 2018 r., sygn. akt I CSK 439/17, Lex nr 2508121.

inne możliwości zniesienia współwłasności, w tym przekazanie części rzeczy wspólnej tylko jednemu lub kilku współwłaścicielom z jednoczesną sprzedażą pozostałej części. Spotyka się również rozwiązania polegające na podziale w naturze rzeczy wspólnej na mniejszą liczbę części niż liczba współwłaścicieli – wówczas pozostałym przysługują spłaty. Możliwe jest również przyznanie rzeczy wspólnej w ramach współwłasności na rzecz tylko niektórych z obecnych współwłaścicieli[74].

Podsumowanie

Współwłasność w częściach ułamkowych, zgodnie z zamierzeniem prawodawcy, nie ma charakteru stałego, a jest jedynie stanem tymczasowym. Każdy ze współwłaścicieli ma prawo żądania zniesienia współwłasności. Zakończenie stanu niepodzielności może nastąpić przez zawarcie umowy o zniesienie współwłasności przez wszystkich współwłaścicieli lub na mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność, mającego charakter konstytutywny.

Pierwszy z wymienionych trybów wymaga konsensusu, czyli zgodnego oświadczenia woli każdego ze współwłaścicieli, w którym wskazują oni jednoznacznie sposób zakończenia niepodzielności. Ponadto umowa ma charakter czysto rzeczowy, gdyż nie jest możliwe skuteczne dochodzenie wykonania zobowiązania polegającego na zniesieniu współwłasności. Strony w umowie mogą dokonać fizycznego podziału rzeczy lub przekazać własność jednemu z współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty reszty. Współwłaściciele mogą złożyć oświadczenie w dowolnej formie, z wyjątkiem gdy z uwagi na przedmiot współwłasności należy zachować formę szczególną.

W przypadku zniesienia współwłasności, na mocy orzeczenia sądu, sprawa toczy się w postępowaniu nieprocesowym, które jest wszczynane na wniosek. Sąd orzeka również o roszczeniach między współwłaścicielami, a także o ustanowieniu służebności w przypadku podziału gruntu. Wśród sposobów zniesienia współwłasności można wyróżnić fizyczny podział rzeczy, stanowiący najbardziej sprawiedliwą formę zakończenia niepodzielności. Polega on na podziale rzeczy wspólnej na tyle części, ilu jest współwłaścicieli i przyznaniu każdemu z nich konkretnej części na wyłączną własność. Szczegółowo uregulowana jest kwestia dotycząca podziału fizycznego nieruchomości zabudowanych – może ona następować przez wyodrębnienie własności poszczególnych lokali, a nawet podziału pionowego budynku po spełnieniu określonych przesłanek (ma ona charakter wyjątkowy). W przypadku podziału nieruchomości gruntowej każda z nowo powstałych nieruchomości musi mieć dostęp do drogi publicznej.

Istnieją również sytuacje, w których nie jest dopuszczalne dokonanie podziału rzeczy w naturze, np. gdy w wyniku podziału rzecz utraci swoje właściwości, znacznie obniży się jej wartość bądź podział nie jest możliwy bez jej zniszczenia.

Kolejnym sposobem zniesienia współwłasności jest przekazanie rzeczy jednemu współwłaścicielowi, który następnie spłaci pozostałych. Sposób ten ma zastosowanie,

[74] J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich (red.), op. cit., komentarz do art. 212, s. 561–562; K. Szadkowski, [w:] M. Gutowski (red.), op. cit., komentarz do art. 212, s. 1320; E. Gniewek (red.), op. cit., s. 470–471.

gdy podział fizyczny rzeczy jest niemożliwy. Pozostali współwłaściciele mają prawo do spłat zgodnych z wartością ich udziałów.

Ostatnim sposobem jest sprzedaż rzeczy. Metoda ta stosowana jest, gdy inne sposoby zniesienia współwłasności są niemożliwe. Cena uzyskana ze sprzedaży jest dzielony między współwłaścicieli odpowiednio do wartości ich udziałów. Dopuszczalne są również mieszane sposoby zniesienia współwłasności, polegające np. na podziale fizycznym części rzeczy i sprzedaży pozostałej części.

BIBLIOGRAFIA

Akty prawne

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1071 ze zm.).
Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 468 ze zm.).
Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 341).
Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048).
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.).

Orzecznictwo

Postanowienie SN z 8 czerwca 1983 r., sygn. akt III CRN 111/83, Lex nr 8543.
Postanowienie SN z 3 listopada 1983 r., sygn. akt III CRN 223/83, Lex nr 2955.
Postanowienie SN z 4 listopada 1998 r., sygn. akt II CKN 347/98, Lex nr 35747.
Postanowienie SN z 3 grudnia 1998 r., sygn. akt II CKN 77/98, Lex nr 1215491.
Postanowienie SN z 25 listopada 1999 r., sygn. akt II CKN 750/98, Lex nr 40104.
Postanowienie SN z 8 maja 2001 r., sygn. akt IV CKN 369/00, Lex nr 750009.
Postanowienie SN z 22 marca 2002 r., sygn. akt I CKN 529/00, Lex nr 749990.
Postanowienie SN z 19 września 2002 r., sygn. akt II CK 21/02, Lex nr 55570.
Postanowienie SN z 4 października 2002 r., sygn. akt III CKN 1283/00, Lex nr 75268.
Postanowienie SN z 8 sierpnia 2003 r., sygn. akt V CK 174/02, Lex nr 750016.
Postanowienie SN z 8 maja 2008 r., sygn. akt V CSK 14/08, Lex nr 750021.
Postanowienie SN z 22 października 2009 r., sygn. akt III CSK 21/09, Lex nr 533567.
Postanowienie SN z 24 sierpnia 2011 r., sygn. akt IV CSK 521/10, Lex nr 1102544.
Postanowienie SN z 13 stycznia 2012 r., sygn. akt I CSK 358/11, Lex nr 1157533.
Postanowienie SN z 26 kwietnia 2013 r., sygn. akt II CSK 459/12, Lex nr 1347837.
Postanowienie SN z 12 września 2013 r., sygn. akt IV CSK 5/13, Lex nr 1498654.
Postanowienie SN z 8 listopada 2013 r., sygn. akt I CSK 723/12, Lex nr 1439378.
Postanowienie SN z 4 czerwca 2014 r., sygn. akt II CSK 482/13, Lex nr 1491323.

Postanowienie SN z 30 października 2014 r., sygn. akt II CSK 18/14, Lex nr 1554578.
Postanowienie SN z 18 marca 2015 r., sygn. akt I CSK 286/14, Lex nr 1677118.
Postanowienie SN z 20 stycznia 2016 r., sygn. akt V CSK 252/15, Lex nr 2013460.
Postanowienie SN z 12 maja 2016 r., sygn. akt I CSK 426/15, Lex nr 2061178.
Postanowienie SN z 25 maja 2018 r., sygn. akt I CSK 439/17, Lex nr 2508121.
Postanowienie SN z 4 lipca 2019 r., sygn. akt IV CSK 43/18, Lex nr 2691528.
Wyrok SN z 2 kwietnia 2009 r., sygn. akt IV CSK 566/08, Lex nr 564826.
Uchwała SN z 23 marca 1994 r., sygn. akt III CZP 6/94, Lex nr 4065.

Literatura

Brzozowski A., Kocot W.J., Opalski W., *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 2012.
Dąbrowski D., *Zbycie rzeczy najętej w czasie trwania najmu – zakres zastosowania art. 678 §1 KC*, „Monitor Prawniczy" 2013, nr 20.
Dmowski S., *Umowa o zniesienie współwłasności nieruchomości i o dział spadku obejmującego nieruchomość*, [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1995.
Dolecki H., Wiśniewski T. (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 3, Warszawa 2013.
Drozd E., *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1974.
Drozd E., *Umowa zobowiązująca jako podstawa prawna dla umów z zakresu prawa rzeczowego*, [w:] L. Ogiegło, W. Popiołek, M. Szpunar (red.), *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa profesora Maksymiliana Pazdana*, Kraków 2005.
Durzyńska M., *Podział nieruchomości*, Warszawa 2011.
Durzyńska M., *Podział nieruchomości a dostęp do drogi publicznej*, „Rejent" 2010, nr 6.
Dzierzbicki C., *Konieczność odciążenia sądów powszechnych w sprawach o zniesienie współwłasności nieruchomości*, „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego" 2017, nr 8.
Gieral-Siewielec A., *Podział nieruchomości budynkowych i lokalowych*, „Rejent" 2000, nr 7–8.
Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2018.
Gniewek E. (red.), *Prawo rzeczowe*, seria: System Prawa Prywatnego, t. 3, Warszawa 2020.
Gniewek E., Machnikowski P. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2019.
Gola A., *Współwłasność*, Warszawa 1987.
Grzybowski T., *Problematyka prawna sporów i roszczeń rozpoznawanych w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości (Problematyka prawna art. 618 k.p.c.)*, „Przegląd Sądowy" 2002, nr 5.
Gutowski M. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 2018.
Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012.
Kamiński W., *Dochodzenie roszczeń z tytułu nakładów w postępowaniu działowym*, „Palestra" 1973, nr 12.
Karnicka-Kawczyńska A., Kawczyński J., *Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism*, Warszawa 2004.

Kidyba A. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. 2, Warszawa 2012.

Knoppek K., Grzybkowski T., *Glosa do postanowienia SN z dnia 25 listopada 1999 r., II CKN 750/98*, „Palestra" 2002, t. 46, nr 1.

Korzan K., *Orzeczenia konstytutywne w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 1972.

Kostański P., *Zniesienie współwłasności nieruchomości w drodze umowy*, Kraków 2004.

Kremer E., *Problematyka prawna spłat z gospodarstwa rolnego*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego" 1993, nr 145.

Kumor P., *Wpływ stosunków osobistych pomiędzy współwłaścicielami na możliwość sądowego zniesienia współwłasności poprzez podział nieruchomości budynkowej lub lokalowej w naturze w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, „Rejent" 2013, nr 11.

Lemkowski M., *Odsetki od spłat – glosa – III CZP 80/03*, „Monitor Prawniczy" 2005, nr 1.

Maciąg A., *Rodzaje umów, które mogą być poprzedzone umową przedwstępną*, „Nowe Prawo" 1979, nr 7–8.

Malicki A., *Treść i wykonywanie współwłasności w częściach ułamkowych*, seria: Instytucje Prawa Prywatnego, Warszawa 2023.

Malicki A., *Umowa jako sposób ustanowienia odrębnej własności włókna światłowodowego*, „Rejent" 2017, nr 3.

Manowska M. (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2013.

Nowakowski Z.K., *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1980.

Nowakowski Z.K., *Współwłasność*, [w:] J. Ignatowicz (red.), *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. 2, Wrocław 1977.

Osajda K. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. 2, Warszawa 2017.

Pietrzykowski K. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 2018.

Resich Z. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1972.

Salagierski C.W., *Wybrane zagadnienia obrotu nieruchomościami*, „Rejent" 1991, nr 2.

Swaczyna B., *Umowne zniesienie współwłasności nieruchomości*, Warszawa 2004.

Swaczyna B., *Współwłasność de lege ferenda*, [w:] M. Sawczuk (red.), *Czterdzieści lat Kodeksu cywilnego. Materiały z Ogólnopolskiego Zjazdu Cywilistów w Rzeszowie*, Kraków 2006.

Sychowicz M., *Postępowanie o zniesienie współwłasności*, Warszawa 1976.

Syta B., *Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości – uwagi na tle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 r. w sprawie o sygn. P 15/12 oraz regulacji z art. 76 ust. 1^1–1^4 k.w.h. wprowadzonej ustawą z dnia 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r., poz. 830)*, „Rejent" 2014, nr 6.

Szczepaniak A., *Zniesienie współwłasności nieruchomości a ustanowienie własności lokali*, „Rejent" 2009, nr 9.

Szkadłubowicz W.M., *Służebności gruntowe a współwłasność nieruchomości*, „Przegląd Sądowy" 2014, nr 10.

Świeczkowski J., *Zniesienie współwłasności rzeczy i praw w drodze sprzedaży publicznej*, Gdańsk 2013.
Truszkiewicz Z., *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, cz. 1, „Rejent" 2003, nr 9.
Waldziński C.P., *Roszczenia uzupełniające współwłaścicieli w postępowaniu o zniesienie współwłasności a konstytucyjna zasada dwuinstancyjności postępowania sądowego*, „Monitor Prawniczy" 2018, nr 2.
Wasilkowski J., *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957.
Wasilkowski J., *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu*, Warszawa 1969.
Wąsiewicz A., *Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej*, Poznań 1965.
Ziemianin B., Dadańska K.A., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012.

Request to terminate co-ownership as an exercise of the right of a co-owner

Summary

The purpose of this article is to present the legal institution of demanding the dissolution of joint ownership, a situation in which several co-owners hold an undivided right to a property. Each co-owner has this right. The Civil Code regulates the methods and procedures for dissolution of joint ownership, indicating that the indivisible state can be terminated by the conclusion of an agreement dissolving joint ownership by the co-owners or by a constitutive court ruling dissolving joint ownership. Joint ownership can be terminated by physical division of the property, transfer of the joint property to one co-owner with the obligation to repay the remaining debts, and civil division, i.e., sale of the property and division of profits between the co-owners. Although joint ownership is a functional form of organizing property relations, in practice it generates significant legal and economic difficulties resulting from conflicts of interest between co-owners and limitations in the exercise of rights with respect to the joint property.

Keywords: co-ownership, abolition of co-ownership, methods of abolishing co-ownership, civil law