

Miłosz Chruściel

Uniwersytet Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy

ORCID: 0000-0002-8854-7371

m.chrusciel@ukw.edu.pl

Zniesienie współwłasności ułamkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w postępowaniu sądowym a budowanie relacji między współwłaścicielami z wykorzystaniem instrumentu prawnego mediacji – kilka uwag

Wstęp

Własność stanowi kategorię prawną, podlegającą szczególnej ochronie konstytucyjnej, jako z jednej strony podstawa ustroju społeczno-gospodarczego państwa (art. 20 Konstytucji RP¹), z drugiej jako konstytucyjnie gwarantowane prawo jednostki (art. 64 Konstytucji RP). Przyjęcie w art. 21 ust. 1 Konstytucji RP, że Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia, nakłada na ustawodawcę obowiązek zapewnienia takiego porządku prawnego, w którym prawo własności, w szczególności prawo własności nieruchomości, jest należycie chronione.

Celem artykułu jest analiza przyjętych w polskim systemie prawnym rozwiązań dotyczących zniesienia współwłasności ułamkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w postępowaniu sądowym z wykorzystaniem mediacji jako instrumentu prawnego polubownego rozwiązania konfliktu współwłaścicieli w postępowaniu sądowym w kontekście dalszego zgodnego władania nieruchomością. Do zbadania tak określonego problemu zastosowano mieszane podejście badawcze – posłużono się zarówno metodą teoretycznoprawną w odniesieniu do wykładni norm prawnych regulujących tę problematykę, jak i metodą analizy prawnej, aby przedstawić

¹ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 1997 r., Nr 114, poz. 946).

aktualne podejście w systemie sądownictwa. W pierwszej części opracowania określone zostały podstawowe definicje prawne regulujące współwłasność, nieruchomości gruntową i uprawnienia właściciela wynikające z prawa własności nieruchomości. Druga część artykułu poświęcona jest mediacji jako formie polubownego rozwiązywania konfliktów przy wykonaniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego² i zaszeregowaniu roli mediacji jako instrumentu prawnego w postępowaniu sądowym o zniesienie współwłasności ułamkowej na nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. W trzeciej części dokonano analizy obowiązujących przepisów prawa, orzecznictwa i literatury przedmiotu, co pozwoliło sformułować wnioski *de lege ferenda* oraz wnioski autora dotyczące relacji możliwości budowania relacji społecznych między stronami konfliktu i ich wpływie na dalsze zarządzanie nieruchomością po zniesieniu współwłasności ułamkowej na nieruchomości.

Współwłasność ułamkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej

Pojęcie nieruchomości, w tym nieruchomości gruntowej, należy do podstawowych pojęć systemu prawa, ze szczególnym uwzględnieniem prawa rzeczowego. Mimo jego ustawowego określenia, wciąż budzi ono żywe dyskusje i wątpliwości³. Zgodnie z art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego⁴ 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. Przepis ten stanowi podstawę wyodrębnienia na gruncie polskiego prawa takich kategorii pojęciowych, jak nieruchomość gruntowa (grunty), nieruchomość budynkowa oraz nieruchomość lokalowa. Jednocześnie konstrukcja tego przepisu jednoznacznie wskazuje na to, że nieruchomość gruntowa ma charakter podstawowy i stanowi odniesienie dla pozostałych rodzajów nieruchomości, których byt prawny uzależniony jest od przepisów *lex specialis*. Ze względu na przedmiot niniejszego opracowania, dalsze rozważania zostaną ograniczone do istoty nieruchomości gruntowej.

² Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r., poz. 1841), dalej jako k.p.c.

³ Zob. K. Jędrej, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, „Gdańskie Studia Prawnicze” 2018, nr 1, s. 231–244; A. Niewiadomski, *Pojęcie nieruchomości w orzecznictwie sądowym*, „Studia Iuridica” 2014, nr 58, s. 215–227; S. Rudnicki, *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 9, s. 68; M. Deneka, *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2021, s. 153–166 oraz przywołana tam literatura.

⁴ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r., poz. 1071, 1172), dalej jako k.c.

Z definicji kodeksowej wynika, że część powierzchni ziemskiej stanowi nieruchomość gruntową, jeżeli została wyodrębniona fizycznie, czyli zostały wydzielone jej granice geodezyjne, i prawnie w taki sposób, że może być traktowana w obrocie prawnym jako samodzielny przedmiot. W związku z powyższym należy za Michałem Górskim przyjąć, że „nieruchomość gruntową statuuje zatem łącznie dwa czynniki: 1) wydzielenie z powierzchni otaczających ją innych gruntów (utworzenie w ten sposób »części powierzchni ziemskiej«) oraz 2) przypisanie tak wydzielonego jej fragmentu określonego podmiotowi jako prawa własności”⁵. Należy jednak pamiętać, że aby mówić o nieruchomości gruntowej, oba kryteria muszą zachodzić kumulatywnie⁶. W doktrynie prawa słusznie podkreśla się, że szczególną rolę w definiowaniu pojęcia nieruchomości gruntowej pełni prawo własności, ponieważ jest swego rodzaju narzędziem wyodrębnienia prawnego, które umożliwia powstanie i istnienie nieruchomości gruntowej w obrocie prawnym, a tym samym jednoczesne uznawanie za rzecz⁷.

Analizując istotę konstrukcji nieruchomości gruntowych w polskim systemie prawnym, nie sposób nie odnieść się do zagadnienia części składowych nieruchomości, w szczególności w kontekście wyinterpretowania pojęcia nieruchomości gruntowej zabudowanej. W myśl art. 48 k.c. do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie. Część składowa rzeczy, zgodnie z art. 47 § 1 k.c., nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Oznacza to, że wszelkie urządzenia, w tym budynki, trwale związane z gruntem, stanowią w ujęciu prawnorzeczowym jedną rzecz, określaną w literaturze przedmiotu rzeczą złożoną⁸, a obiekty połączone (niejako wciągnięte) dzielą los prawny gruntu⁹. W związku z tym pojęcie nieruchomości gruntowej zabudowanej odnosi się do nieruchomości gruntowej z trwale związanym z nią budynkiem lub budowlą jako jej częścią składową. Budynek trwale związany z gruntem to taki, którego nie można od gruntu odłączyć bez jego uszkodzenia i nie jest obiektem wzniesionym do tzw. przemijającego użytku, np. kioski czy baraki¹⁰.

⁵ M. Górski, *Problematyka materialnoprawna*, [w:] A. Górski (red.), *Zasiedzenie nieruchomości w praktyce*, Warszawa 2022, s. 25.

⁶ P. Nazaruk, [w:] P. Nazaruk (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, 2024, Lex, komentarz do art. 46.

⁷ D. Mielewczyk, *Przestrzeń trójwymiarowa a istota nieruchomości gruntowej*, „Państwo i Prawo” 2024, nr 1, s. 136.

⁸ W. Czachórski (red.), *System prawa cywilnego*, t. 1: *Część ogólna*, Wrocław 1974, s. 405; H. Ciepla, *Części składowe nieruchomości*, [w:] H. Ciepla, S. Brzeszczyńska, *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej z wzorami umów*, Warszawa 2018, s. 41.

⁹ M. Mielewczyk, op. cit., s. 137.

¹⁰ M. Durzyńska, *Podział nieruchomości*, Warszawa 2021, s. 24.

Bezpośrednio z art. 50 k.c. wynika również, że za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością. Konsekwencją kwalifikacji prawa związanego z nieruchomością jako części składowej nieruchomości jest to, że nie może być ono odrębnym od nieruchomości przedmiotem obrotu, a co za tym idzie – nie może być bez własności nieruchomości przeniesione. Tworzy to niesamodzielną praw związanym w obrocie cywilnoprawnym¹¹.

Zakres uprawnień właściciela, wynikający z treści prawa własności, ujmuje się tradycyjnie w postać tzw. triady, tj. praw do: dysponowania nieruchomością (*ius utendi*), pobierania pożytków (*ius fruendi*) oraz rozporządzania rzeczą (*ius aliendi*). Odzwierciedleniem tego tradycyjnego ujęcia treści prawa własności jest art. 140 k.c., zgodnie z którym w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy (w tych samych granicach może rozporządzać rzeczą). Wykonanie prawa własności na nieruchomości przysługującego wyłącznie jednemu podmiotowi nie budzi wątpliwości co do rozporządzania prawem i władania nią według woli właściciela. Sytuacja ta komplikuje się jednak, gdy prawo własności do wyodrębnionej prawnie nieruchomości gruntowej zabudowanej przysługuje więcej niż jednemu właścicielowi.

Stan prawny, w którym własność tej samej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom, stanowi współwłasność (zgodnie z art. 193 k.c.). W doktrynie prawa celem scharakteryzowania istoty współwłasności jako samoistnego stosunku prawnego wskazuje się na trzy cechy: jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność wspólnego prawa¹². Jednocześnie niepodzielność prawa oznacza, że współwłaściciele nie mają prawa do wydzielonych części rzeczy wspólnej, lecz ich prawo ma za przedmiot całą rzecz. W zależności od stosunku podstawowego, decydującego o konstrukcji wspólności, współwłasność ma postać współwłasności w częściach ułamkowych, określanych również jako idealne, albo współwłasności łącznej, która opiera się zawsze na konkretnym stosunku osobistym i spełnia wobec niego rolę służebną¹³.

W kontekście poruszanej problematyki szczególnie ważne jest ustalenie istoty współwłasności w częściach ułamkowych, która uregulowana została w art. 197–221 k.c. Na podstawie tych przepisów można określić, że współwłasność ułamkową definiują następujące cechy: 1) istnienie wyrażonych ułamkami zwykłymi udziałów we współwłasności przysługujących poszczególnym współwłaścicielom; 2) dopuszczalność rozporządzenia udziałem; 3) dopuszczalność żądania zniesienia współwłasności w zasadzie w każdym czasie,

¹¹ A. Sylwestrzak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2024, s. 175.

¹² G. Bieniek (red.), *Kodeks cywilny*, t. 1, Warszawa 2005, s. 137–138.

¹³ G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2005, s. 750.

czyli jej nietrwały charakter¹⁴. Oznacza to, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Zgodnie z art. 210 § 1 k.c. uprawnienie to może być czasowo wyłączone przez czynność prawną. Analiza obowiązujących przepisów prawa prowadzi do wniosku, że w systemie prawnym istnieją również takie konstrukcje prawne, w których występuje współwłasność wyrażona uławkami zwykłymi udziałów we współwłasności przysługujących poszczególnym współwłaścicielom, jednakże są oni pozbawieni prawa żądania zniesienia współwłasności, a dopuszczalność rozporządzania udziałem jest znacznie ograniczona. Współwłasność ta w literaturze przedmiotu nazywana jest współwłasnością przymusową¹⁵. Klasycznym przykładem takiej konstrukcji stanowi współwłasność nieruchomości wspólnej w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali.

Jak zauważa Stanisław Rudnicki, udział każdego współwłaściciela we wspólnym prawie jest określonym kwotowo ułamkiem, który określa zakres uprawnień współwłaściciela w stosunkach zewnętrznych i wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli; jest on idealnym (myślowym) nośnikiem uprawnień współwłaściciela do wspólnej rzeczy¹⁶.

Części ułamkowe przypadające właścicielom nieruchomości mogą mieć różną wartość i pozostawać w nierówności, przy czym w przypadku niemożności wykazania wielkości udziałów, zgodnie z art. 197 k.c., domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe. Rozporządzanie udziałem wynikającym ze współwłasności ułamkowej może odbywać się w sposób swobodny (art. 198 k.c.). Oznacza to, że współwłaściciel może podejmować różne czynności prawne związane z gospodarowaniem swoim udziałem w nieruchomości. Może zaciągać zobowiązania finansowe, zabezpieczając je swoim udziałem, może sprzedawać swój udział lub przenieść go na inny podmiot w drodze darowizny lub testamentu. O ile nie została zawarta w tym zakresie odrębna umowa, może również pobierać pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej i korzystać oraz współposiadać nieruchomość w taki sposób, jaki nie wyłącza swym działaniem z tego prawa innych współwłaścicieli. Te czynności nie wymagają zgody współwłaścicieli nieruchomości. Zgoda ta jest natomiast wymagana zarówno do czynności mieszczących się w zakresie zwykłego zarządu rzeczą wspólną, jak i go przekraczających, przy czym do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.), natomiast do czynności przekraczających zwykły zarząd – zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Zgoda wszystkich współwłaścicieli wymagana jest również do rozporządzania rzeczą wspólną.

¹⁴ A. Sylwestrzak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2024, s. 477.

¹⁵ M. Kućka, *Kształtowanie współwłasności przez współwłaścicieli ze szczególnym uwzględnieniem współwłasności przymusowej*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2023, nr 3, s. 397–464 i cytowana tam literatura.

¹⁶ S. Rudnicki, op. cit., s. 751.

Z punktu widzenia subiektywnych potrzeb i pomysłów na zarządzanie nieruchomością zabudowaną, np. dokonania remontów, zawierania i wykonania umów z dostawcami mediów, zawierania i wykonania umów najmu czy dzierżawy, fakt ten może prowadzić do sporów między współwłaścicielami. Przepisy k.c. definiują możliwą drogę podjęcia czynności zarządu rzeczą wspólną w przypadku braku zgody współwłaścicieli. Jest to możliwe wyłącznie w drodze postanowienia sądu. W przypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu z wnioskiem o rozstrzygnięcie sądu może wystąpić właściciel lub współwłaściciele, których udział w nieruchomości wspólnej wynosi co najmniej połowę. Sąd wydaje swoje orzeczenie z uwzględnieniem zamierzonej czynności oraz interesu wszystkich współwłaścicieli. W przypadku czynności zwykłego zarządu upoważnienia sądowego do dokonania czynności może żądać każdy ze współwłaścicieli. Oczekiwanie na postanowienie sądu z punktu widzenia praktycznego zarządzania nieruchomością może być długotrwałe i skutkować pogorszeniem stanu technicznego nieruchomości bądź niską efektywnością pod względem wyników finansowych gospodarowania nieruchomością.

Zniesienie współwłasności ułamkowej

Tymczasowość stosunku prawnego wynikającego ze współwłasności ułamkowej jest w literaturze przedmiotu wskazywana jako cecha charakteryzująca ten rodzaj współwłasności¹⁷, wynikająca z gwarantowanego każdemu ze współwłaścicieli prawa żądania zniesienia współwłasności. Zniesienie współwłasności ułamkowej nieruchomości ma na celu stworzenie takiej sytuacji prawnej, w której poszczególni współwłaściciele zaczną w pełni lub częściowo dysponować określonymi fizycznie częściami tej nieruchomości lub pełne prawo do całości nieruchomości przypadnie jednemu z nich. Zniesienie współwłasności nieruchomości może nastąpić na mocy orzeczenia sądu lub w drodze zawartej między współwłaścicielami umowy. Z żądaniem zniesienia współwłasności nieruchomości może wystąpić każdy ze współwłaścicieli (art. 210 k.c.). Nadto 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. Roszczenie zniesienia współwłasności ma charakter procesowy, co oznacza, że nie ulega przedawnieniu i może być zgłoszone w każdym czasie.

Podstawę zniesienia współwłasności stanowić może zarówno umowa, jak i orzeczenie sądu. Przepisy k.c. nie regulują umownego zniesienia współwłasności. Należy przyjąć, że strony w tym zakresie mają swobodę przy uwzględnieniu

¹⁷ Ibidem, s. 751.

obowiązujących przepisów prawa, w tym m.in. zastrzeżenia obowiązku zachowania formy aktu notarialnego. Zniesienia współwłasności w drodze sądowej może żądać każdy ze współwłaścicieli, w każdym czasie. W ocenie Joanny Bocianowskiej i Jerzego Ciszewskiego ze względu na indywidualny charakter sprawy możliwe jest zniesienie współwłasności poprzez:

- tzw. podział fizyczny nieruchomości, czyli fizyczne podzielenie rzeczy pomiędzy współwłaścicieli,
- przyznanie jednemu ze współwłaścicieli całości praw ze splatą na rzecz pozostałych,
- sprzedaż wspólnej rzeczy lub w określonych prawem sytuacjach sprzedaż rzeczy w drodze w licytacji,

przy zastrzeżeniu, że różne metody podziału mogą być stosowane łącznie¹⁸.

Zniesienia współwłasności na drodze sądowej dokonuje się w trybie nieprocesowym na podstawie art. 617–625 k.p.c. We wniosku o zniesienie współwłasności należy dokładnie określić rzecz mającą ulec podziałowi oraz przedstawić dowody prawa własności. W postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Rozstrzygając spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności, sąd może wydać w tym przedmiocie postanowienie wstępne. Zniesienie współwłasności może nastąpić na zgodny wniosek współwłaścicieli co do podziału nieruchomości¹⁹. Zgodnie z art. 622 § 2 k.p.c. gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, w przypadku gdy projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

W przypadku braku zgodnego wniosku stron bądź w sytuacji gdy projekt podziału nie odpowiada warunkom określonym w art. 622 § 2 k.p.c., a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli, z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym.

Udział we współwłasności nieruchomości jest tzw. udziałem idealnym, wyrażonym ułamkowo udziałem w prawie własności całej nieruchomości²⁰. Określenie wartości ułamkowej części nieruchomości jest możliwe dopiero po uprzednim oszacowaniu wartości całej nieruchomości. Do określenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem sporu oraz sprawdzenia możliwego

¹⁸ J. Bocianowska, J. Ciszewski, [w:] P. Nazaruk (red.), op. cit., komentarz do art. 210.

¹⁹ M. Wolanin, *Umowy, wnioski, pozwy i oświadczenia z zakresu prawa cywilnego dotyczące nieruchomości z objaśnieniami*, Warszawa 2020, s. 51–70.

²⁰ M. Dziurda, T. Ereciński, H. Pietrzkowski, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Postępowanie egzekucyjne*, Warszawa 2025, s. 927.

jej podziału fizycznego odpowiadającemu wartości ułamkowych udziałów współwłaścicieli sąd może powołać biegłego rzeczoznawcę majątkowego lub biegłego z zakresu budownictwa. Biegły wykonuje w celu określenia stanu technicznego i fizycznego tzw. inwentaryzację budowlaną²¹, a dla określenia wartości dzielonej nieruchomości dokonuje wyceny nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

W sytuacji gdy przedmiotem współwłasności jest nieruchomość gruntuwa zabudowana budynkiem mieszkalnym, szczególną formą zniesienia takiej współwłasności jest ustanowienie odrębnej własności lokali. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokali²² odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej²³. Przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Oznacza to, że sąd, rozstrzygając sprawę zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie własności lokali, dokonuje oceny, czy lokal spełnia wymogi samodzielności, przy czym nie jest zobowiązany wystąpić o zaświadczenie starosty o spełnieniu wymogu samodzielności, lecz może korzystać z opinii biegłego specjalisty w zakresie spraw architektoniczno-budowlanych²⁴. Dopuszczalność sądowego wyodrębnienia własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności determinowana jest warunkami określonymi w art. 2 ust. 1a–2 u.w.l., co wynika wprost z art. 11 ust. 3 u.w.l.

Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądowego przyznającego dotychczasowym współwłaścicielom części lub jednemu z nich całość rzeczy własność przechodzi na uczestników wskazanych w postanowieniu. Jeżeli w wyniku podziału całość rzeczy albo jej część przypadnie współwłaścicielowi, który nie włada tą rzeczą lub jej częścią, sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności orzeknie również co do jej wydania lub opróżnienia przez pozostałych współwłaścicieli pomieszczeń znajdujących się na nieruchomości, określając stosownie do okoliczności termin wydania rzeczy lub opróżnienia pomieszczeń. Określenie terminu wydania nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego lub jej części bądź opróżnienia znajdujących się na niej

²¹ Wyrok WSA w Krakowie z 20 kwietnia 2018 r., sygn. akt II SA/Kr 312/18, Lex nr 2522114.

²² Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688), dalej jako u.w.l.

²³ Uchwała SN z 21 lutego 2008 r., sygn. akt III CZP 152/07, OSNC 2009, Nr 2, poz. 24. Zob. G. Bieniek, *Postępowanie cywilne rozpoznawcze*, [w:] J. Gudowski, K. Weitz (red.), *Aurea praxis. Aurea theoria. Księga pamiątkowa ku czci profesora Tadeusza Erecińskiego*, t. 1, 2011, Lex; odmiennie: wyrok TK z 5 marca 2002 r., sygn. akt SK 22/00, OTK-A 2002, Nr 2, poz. 12.

²⁴ Wyrok SN z 21 czerwca 2012 r., sygn. akt II CSK 311/11, Lex nr 1232758.

pomieszczeń następuje z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego. W przypadku zniesienia ułamkowej współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie lokali sąd dokonuje całkowitego zniesienia współwłasności (art. 195 k.c.), a następnie tworzy nową strukturę rzeczową – odrębną własność lokali oraz współwłasność przymusową obejmującą nieruchomość wspólną²⁵. Dlatego też niekiedy prezentowany jest pogląd, że „nie jest możliwe zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie lokali w budynku posadowionym na nieruchomości objętej współwłasnością”²⁶.

Uгода w sporze o zniesienie współwłasności ułamkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym

Postępowanie o zniesienie współwłasności dokonywane jest przez sąd w trybie nieprocesowym. Z przepisów art. 617–625 k.p.c. wynika, że każdy współwłaściciel może wystąpić do sądu z wnioskiem o zniesienie współwłasności ułamkowej. Postępowanie toczy się w trybie nieprocesowym, co oznacza, że w granicach nieuregulowanych w art. 617–625 k.p.c. mają do niego zastosowanie: przepisy ogólne dotyczące spraw nieprocesowych z zakresu prawa rzeczowego (art. 606–608 k.p.c.) oraz przepisy ogólne o postępowaniu nieprocesowym (art. 506–525 k.p.c.), a w sytuacji, gdy dana kwestia, która jest istotna dla omawianego postępowania, nie została w tych przepisach uregulowana, należy posilkować się odpowiednim stosowaniem przepisów o procesie zgodnie z art. 13 § 2 k.p.c.²⁷

Zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez sądowy podział nieruchomości powinien uwzględniać optymalne potrzeby, relacje i stosunki między współwłaścicielami, czyniąc zadość konstytucyjnej zasadzie ochrony prawa własności. Wydaje się, że optymalnym modelem rozwiązywania ewentualnych sporów między uczestnikami postępowania o zniesienie współwłasności są wszelkie formy koncyliacyjne. Zgodnie z art. 10 k.p.c. w sprawach, w których zawarcie ugody jest dopuszczalne, sąd dąży w każdym stanie postępowania do ich ugodowego załatwienia, w szczególności przez nakłanianie stron do mediacji. Norma zawarta w przywołanym przepisie stanowi zasadę ogólną postępowania cywilnego, wyrażając dyrektywę zobowiązującą sąd do

²⁵ I. Szymczak, *Własność lokali. Komentarz*, 2023, Lex, komentarz do art. 11; E. Drozd, *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1994, nr 11, s. 46.

²⁶ A. Szczepaniak, *Zniesienie współwłasności nieruchomości a ustanowienie własności lokali*, „Rejent” 2009, s. 152–164.

²⁷ G. Karaszewski, [w:] M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, 2024, Lex, komentarz do art. 210.

podejmowania aktywnych działań na rzecz skłonienia stron/uczestników postępowania do próby ugodowego załatwienia sprawy, w szczególności poprzez podjęcie mediacji. Jak słusznie zauważa Jarosław Jerzykowski, „model procesu cywilnego przyjęty w k.p.c. zakłada, że zawsze, gdy istnieje szansa na polubowne zakończenie sporu, tam winno dążyć się do ugody. Jak podkreśla się w doktrynie prawa cywilnego procesowego, orzeczenie sądu oparte na autorytecie władzy wymusza rozstrzygnięcie sporu, ale nie likwiduje często konfliktu między zantagonizowanymi stronami. Ugoda jest z wielu względów lepszym środkiem rozwiązania sporu niż orzeczenie sądu. Zlikwidowanie sporu w wyniku poczynionych sobie wzajemnie ustępstw powoduje, że żadna ze stron nie będzie się czuła przegrana”²⁸.

W literaturze przedmiotu słusznie podkreśla się, że mediacja w sprawach cywilnych stanowi część postępowania cywilnego i jako alternatywny pozasądowy sposób rozstrzygania sporów wpisuje się w ogólną definicję postępowania cywilnego²⁹. W nauce przedmiotu stworzony został tzw. zespół pięciu złotych zasad mediacji, takich jak: dobrowolność, poufność, bezstronność, neutralność i akceptowalność³⁰. Na szczególną uwagę zasługuje wyodrębnienie w doktrynie postępowania cywilnego zasad wpływających na sprawność, a tym samym efektywność i atrakcyjność mediacji (zasady prakseologiczne), do których zalicza się zasady informowania, rozpoznania sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki, samoodповідzialności oraz otwartości na wynik mediacji, zasadę elastyczności (ograniczonego formalizmu) oraz akceptowalności³¹.

Mediacja uregulowana została w art. 183¹–183¹⁵ k.p.c. Z przywołanych przepisów wynika, że mediację prowadzi się dobrowolnie w sprawach cywilnych i może być ona prowadzona na podstawie umowy o mediację (mediacja pozasądowa) lub na podstawie skierowania do mediacji stron postępowania sądowego (mediacja sądowa). Mediacja prowadzona jest przez bezstronnego i neutralnego mediatora, stanowiąc polubowną metodę rozwiązania konfliktu, dającą możliwość wypowiedzenia się każdej ze stron. Tym samym mediacja daje większą gwarancję stronom konfliktu zrozumienia wzajemnych interesów, potrzeb i racji, które nie zawsze mogą być dostrzegane w klasycznym procesie sądowym o zniesienie współwłasności³² – gdzie kryterium rozpoznawczym, jak wcześniej wskazano, może być np. wyłącznie wartość i podzielność

²⁸ J. Jerzykowski, *Pozasądowe rozwiązywanie sporów*, „Zamówienia Publiczne. Doradca” 2019, nr 11, s. 29–36.

²⁹ J. Derlatka, *Zasady mediacji w postępowaniu cywilnym – uwagi prakseologiczne i prawnoporównawcze*, „Polski Proces Cywilny” 2018, nr 3, s. 71; A. Marciniak, [w:] W. Broniewicz, A. Marciniak, I. Kunicki (red.), *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 2016, s. 25.

³⁰ M. Białecki, *Mediacja w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2012, s. 44.

³¹ J. Derlatka, op. cit., s. 84.

³² A. Arkuszewska, *Pozasądowe metody rozwiązywania sporów – mediacja i arbitraż w modelu kodeksu postępowania cywilnego*, „Gdańskie Studia Prawnicze” 2022, nr 5(57), s. 6.

techniczna nieruchomości spornej, bez uwzględnienia np. rysu historycznego czy ładunku emocjonalnego stron postępowania sądowego. Celem mediacji jest zawarcie ugody, która stanowi dokument kończący proces mediacji. Uгода w swojej treści posiada ustalony wzajemnie zakres zobowiązań stron konfliktu w przedmiocie rozwiązania w sposób polubowny sprawy. Przedmiotem ugody może być wyłącznie sprawa cywilna, dla której dopuszczalna jest droga sądowa. Ponadto przedmiot ugody musi mieścić się w granicach dyspozycyjności stron. Istotą ugody zawieranej dla załatwienia sporu przed sądem jest „osiągnięcie kompromisu, polegającego na wzajemnych ustępstwach i uzasadnionego niepewnością każdej ze stron co do treści przyszłego rozstrzygnięcia sądowego”³³. Ugody pozasądowe i sądowe zatwierdzone w trybie 183¹³–183¹⁵ k.p.c. nie budzą wątpliwości wobec możliwości ich wykonania, wręcz przeciwnie – wzajemne rozmowy, pertraktacje, negocjacje, zwłaszcza z udziałem bezstronnej i neutralnej osoby trzeciej w mediacji, nierzadko mogą przyczynić się do wyjaśnienia, zażegnania i wyeliminowania przyczyn sporu wymagającego ingerencji sądu³⁴.

Toteż istota sprawy o sądowe zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym nie pozostawia żadnej wątpliwości co do jej kwalifikowalności do ugodowego rozstrzygania powstałych między współwłaścicielami sporów. Zarówno przepisy prawa materialnego (art. 199 k.c., art. 201 k.c., art. 8 u.w.l.), jak i procesowego (art. 622 § 2 k.p.c.) w sposób jednoznaczny wskazują na prymat zgodnej woli stron co do ukształtowania ich wzajemnych stosunków faktycznych i prawnych w zakresie wykonywania przysługującego im wspólnie prawa własności. To właśnie w postępowaniu o zniesienie współwłasności poprzez art. 622 § 1 k.p.c., ustawodawca dodatkowo wzmocnił treść art. 10 k.p.c., nakładając na sąd obowiązek nakłaniania współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić. Jak słusznie zauważa Piotr Prus, obowiązki sądu w zakresie dążenia do szybkiego i możliwie najmniej konfliktowego zakończenia postępowania o zniesienie współwłasności są szersze niż wynika to z treści przepisów ogólnych k.p.c.³⁵ Nie budzi wątpliwości fakt, że wypracowanie konsensusu w toku postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, szczególnie w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali, jest stanem wysoce pożądanym, ze względu na specyfikę stosunków prawnych powstałych w wyniku takiego podziału.

³³ Wyrok SN z 29 kwietnia 2010 r., sygn. akt III PK 69/09, Legalis.

³⁴ J. Mucha, *Ugodowe rozwiązywanie spraw rozpoznawanych w postępowaniach działowych – wybrane aspekty procesowe*, „ADR. Arbitraż i Mediacja” 2018, nr 2, s. 92.

³⁵ P. Prus, [w:] M. Manowska (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany*, t. 2: Art. 478–1217, 2022, Lex, komentarz do art. 622.

Relacje właścicieli a zarządzanie nieruchomością po podziale – wnioski

Specyficzna konstrukcja zniesienia współwłasności ułamkowej nieruchomości zabudowanej poprzez wyodrębnienie własności lokali z jednoczesnym ustanowieniem współwłasności nieruchomości wspólnej (współwłasność przymusowa) rodzi uzasadnione obawy co do „skuteczności” zniesienia współwłasności oraz realności zażegnania sporu pomiędzy dotychczasowymi współwłaścicielami. Jak wykazano, w analizowanej sytuacji prawnej w prowadzonym postępowaniu cywilnym zaleca się zniesienie ułamkowej własności nieruchomości z wykorzystaniem polubownych metod rozwiązywania konfliktów, np. mediacji. Powstaje jednak pytanie, co w sytuacji, gdy konfliktu tego nie da się jednak zażegnać bądź gdy poziom jego eskalacji wykracza poza ramy głównego przedmiotu postępowania. Sąd Najwyższy w swych orzeczeniach dość jednolicie wskazuje na to, że konflikt między właścicielami nie stanowi przesłanki negatywnej do zniesienia współwłasności, zwłaszcza gdy przedmiotem sprawy jest nieruchomość o charakterze mieszkalnym. Jak zauważył Sąd Najwyższy w postanowieniu z 4 października 2002 r., „konflikt osobisty istniejący między współwłaścicielami budynku mieszkalnego nie stanowi samodzielnej przesłanki uzasadniającej odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali z powołaniem się na społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy (art. 211 k.c.)”³⁶.

W orzecznictwie zdecydowanie przeważa stanowisko, że sam tylko wzgląd na stosunki osobiste istniejące między współwłaścicielami nie może niweczyć priorytetowego uprawnienia z art. 211 k.c. do otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze³⁷. W ocenie Sądu Najwyższego odmowa ustanowienia przez sąd odrębnej własności lokali może mieć miejsce tylko wówczas, gdy za tą odmową przemawia nie sama sytuacja konfliktowa między współwłaścicielami, lecz całokształt okoliczności sprawy³⁸.

W niektórych sytuacjach w judykaturze uznawano, że istniejący między współwłaścicielami budynku poważny konflikt może stanowić okoliczność uzasadniającą odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali; były to jednak sytuacje wyjątkowe³⁹. Możliwość zaspokojenia

³⁶ Postanowienie SN z 4 października 2002 r., sygn. akt III CKN 1283/00, OSNC 2003, Nr 12, poz. 170.

³⁷ Postanowienie SN z 11 lutego 2009 r., sygn. akt V CSK 311/08, Lex nr 487523.

³⁸ Postanowienia SN: z 5 maja 1999, sygn. akt III CKN 95/99, Lex nr 1211857; z 12 października 2000 r., sygn. akt IV CKN 1525/00, Lex nr 52541; z 2 lutego 2000 r., sygn. akt IV CKN 251/00, Lex nr 52532; z 4 października 2002 r., sygn. akt III CKN 1283/00, OSNC 2003, Nr 12, poz. 170.

³⁹ Wyroki SN z 3 października 1980 r., sygn. akt III CRN 126/80, OSNC 1981, Nr 8, poz. 150 i z 7 kwietnia 2000 r., sygn. akt IV CKN 8/00, Lex nr 52677.

roszczeń współwłaściciela nieruchomości w naturze ma szczególne znaczenie w przypadku nieruchomości o charakterze mieszkalnym. Jak zauważył Sąd Najwyższy, „przy zniesieniu współwłasności nieruchomości mieszkalnej sąd powinien zmierzać do rozstrzygnięcia, w wyniku którego nastąpi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obu zainteresowanych rodzin, o ile jest to tylko możliwe w istniejących okolicznościach faktycznych i prawnych. Dopiero wyłączenie możliwości podziału domu lub ustanowienia odrębnej własności lokali, uzasadnia rozważenie przez sąd innego sposobu zniesienia współwłasności, zwłaszcza przez przydzielenie nieruchomości budynkowej jednemu z zainteresowanych”⁴⁰.

Z orzecznictwa sądowego wybrzmiewa dość jednoznaczna teza, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, o jakim mowa w art. 211 k.c., nie może być utożsamiane ze stosunkami osobistymi między współwłaścicielami ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności (współwłasności), więc nie może decydować o możliwości zniesienia współwłasności przez podział fizyczny. W ocenie Sądu Najwyższego ma to jednak znaczenie dla dokonania samego podziału fizycznego nieruchomości wspólnej. „Nie może więc postępowanie sądowe o zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej podział fizyczny (art. 211 k.c.), zamiast prowadzić do zlikwidowania sporów między dotychczasowymi współwłaścicielami, stanowić źródła nowych sporów na skutek nieprzeprowadzenia postępowania w taki sposób, który umożliwia wydanie dającego się wytłumaczyć rozstrzygnięcia, wskazującego na obiektywnie jednakowe dbanie o interesy prawne wszystkich dotychczasowych współwłaścicieli uczestniczących w tym postępowaniu”⁴¹.

Z przytoczonych orzeczeń Sądu Najwyższego wynika obawa o społeczno-gospodarczy charakter konsekwencji podziału, który w odniesieniu do podstawowego zadania, którym jest zniesienie współwłasności – w opinii autora – nie powinien dominować. Jasno wybrzmiewa również pogląd, że stosunek osobisty współwłaścicieli i ich wzajemne relacje są sprawą drugorzędną w odniesieniu do ich interesu prawnego (który sąd postanowieniem ma zaspokoić). O ile w przypadku klasycznych form zniesienia współwłasności, prowadzących do definitywnego zerwania więzi prawnorzeczowej między dotychczasowymi współwłaścicielami, ma to jak najgłębsze uzasadnienie, o tyle budzi pewne wątpliwości w przypadku zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej poprzez wyodrębnienie własności lokali. Przyjęta bowiem na gruncie u.w.l. konstrukcja prawna w swej istocie nie prowadzi do definitywnego zakończenia stosunku współwłasności, lecz do jego prawnej „modyfikacji” poprzez przyznanie dotychczasowym współwłaścicielom prawa odrębnej własności lokalu z jednoczesnym ustanowieniem przymusowej

⁴⁰ Postanowienie SN z 18 marca 2015 r., sygn. akt I CSK 286/14, Legalis nr 1231456.

⁴¹ Postanowienie SN z 4 marca 2015 r., sygn. akt II CSK 407/14, Legalis nr 1231810.

współwłasności nieruchomości wspólnej (gruntów oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali) jako prawa związanego z własnością lokalu. Dotychczasowi współwłaściciele zabudowanej nieruchomości gruntowej w wyniku sądowego zniesienia tej współwłasności staną się niejako „przymusowo” ponownie współwłaścicielami tym razem nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l.

Tym samym można odnieść wrażenie, że zastosowanie metody polubownego podejścia w zniesieniu współwłasności ułamkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym poprzez wyodrębnienie lokali (podział fizyczny) może być niekiedy pozorne i nie zawsze spełni swoje zadania, nie prowadząc do zamierzonego celu, czyli do definitywnego zażegnania konfliktu między dotychczasowymi współwłaścicielami, gdyż rozstrzygnięcie sądu może nieść za sobą pewien rodzaj przymusowości. Przymusowość ta odczuwalna będzie w szczególności poprzez konieczność racjonalnego zarządzania nieruchomością w częściach wspólnych. W przypadku powstałej w ten sposób wspólnoty mieszkaniowej jej celem jest zarządzanie wspólnymi częściami nieruchomości poprzez wypracowanie w drodze uchwał: własnej reprezentacji (zarządu), zasad korzystania z części wspólnych, czerpania pożytków, naliczania opłat, wydatków i różnicowania obciążeń. W literaturze przedmiotu podnosi się, że po wydzieleniu lokali zarządzanie nieruchomością wspólną odbywa się w oparciu o u.w.l. (wcześniej: k.c.), która zawiera skuteczniejsze instrumenty zarządzania, łagodząc przez to istniejące konflikty⁴², co nie oznacza, że je eliminuje.

W tym miejscu należy stwierdzić, że zniesienie współwłasności ułamkowej na nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jest możliwe i szczegółowo uregulowane pod względem formalno-prawnym. Jeśli współwłasność zniesiona ma być w drodze sprzedaży całej nieruchomości lub spłaty jej współudziałowców przez pozostałych, to w znacznej mierze spełnione zostaje kryterium polubownego rozstrzygnięcia sporu. Natomiast jeżeli wynikiem zniesienia współwłasności nieruchomości w części ułamkowej ma być wyodrębnienie własności lokali, polubowność rozstrzygnięcia na poziomie sprawy sądowej może być wysoko pozorna i *de facto* nie powodować rozwiązania dotychczasowych konfliktów, a jedynie je ograniczyć do zakresu spraw związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

Wykaz literatury

Arkuszewska A., *Pozasądowe metody rozwiązywania sporów – mediacja i arbitraż w modelu kodeksu postępowania cywilnego*, „Gdańskie Studia Prawnicze” 2022, nr 5(57).

⁴² I. Szymczak, op. cit., komentarz do art. 11.

- Balwicka-Szczyrba M., Sylwestrzak A. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, 2024, Lex.
- Bialecki M., *Mediacja w postępowaniu cywilnym*, Wolters Kluwer, Warszawa 2012.
- Bieniek G., *Postępowanie cywilne rozpoznawcze*, [w:] J. Gudowski, K. Weitz (red.), *Aurea praxis. Aurea theoria. Księga pamiątkowa ku czci profesora Tadeusza Erecińskiego*, t. 1, 2011, Lex.
- Bieniek G. (red.), *Kodeks cywilny*, t. 1, LexisNexis, Warszawa 2005.
- Bieniek G., Rudnicki S., *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Wolters Kluwer, Warszawa 2005.
- Broniewicz W., Marciniak A., Kunicki I. (red.), *Postępowanie cywilne w zarysie*, Wolters Kluwer, Warszawa 2016.
- Ciepla H., Brzeszczyńska S. (red.), *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej z wzorami umów*, Wolters Kluwer, Warszawa 2018.
- Czachórski W. (red.), *System prawa cywilnego*, t. 1: Część ogólna, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław 1974.
- Deneka M., *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według Kodeksu cywilnego*, C.H. Beck, Warszawa 2021.
- Derlatka J., *Zasady mediacji w postępowaniu cywilnym – uwagi prakseologiczne i prawnoporównawcze*, „Polski Proces Cywilny” 2018, nr 3.
- Drozd E., *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1994, nr 11.
- Durzyńska M., *Podział nieruchomości*, Wolters Kluwer, Warszawa 2021.
- Dziurda M., Ereciński T., Pietrzkowski H., *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Postępowanie egzekucyjne*, Wolters Kluwer, Warszawa 2025.
- Górski A. (red.), *Zasiedzenie nieruchomości w praktyce*, Wolters Kluwer, Warszawa 2022.
- Jerzykowski J., *Pozasądowe rozwiązywanie sporów*, „Zamówienia Publiczne. Doradca” 2019, nr 11.
- Jędrej K., *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, „Gdańskie Studia Prawnicze” 2018, nr 1.
- Kućka M., *Kształtowanie współwłasności przez współwłaścicieli ze szczególnym uwzględnieniem współwłasności przymusowej*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2023, nr 3.
- Manowska M. (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany*, t. 2: Art. 478–1217, 2022, Lex.
- Mielewczyk D., *Przestrzeń trójwymiarowa a istota nieruchomości gruntowej*, „Państwo i Prawo” 2024, nr 1.
- Mucha J., *Ugodowe rozwiązywanie spraw rozpoznawanych w postępowaniach działowych – wybrane aspekty procesowe*, „ADR. Arbitraż i Mediacja” 2018, nr 2.
- Nazaruk P. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, 2024, Lex.
- Niewiadomski A., *Pojęcie nieruchomości w orzecznictwie sądowym*, „Studia Iuridica” 2014, nr 58.
- Rudnicki S., *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 9.
- Sylwestrzak A. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa 2024.
- Szczepaniak A., *Zniesienie współwłasności nieruchomości a ustanowienie własności lokali*, „Rejent” 2009.
- Szymczak I., *Własność lokali. Komentarz*, 2023, Lex.
- Wolanin M., *Umowy, wnioski, pozwy i oświadczenia z zakresu prawa cywilnego dotyczące nieruchomości z objaśnieniami*, C.H. Beck, Warszawa 2020.

Summary

The abolition of co-ownership of the fractional ground property built up in court proceedings, and building relationships between co-owners using the legal instrument of mediation – a few comments

Keywords: real estate law, civil procedure, joint ownership, mediation, court settlement.

The article aims to analyse and provide a legal assessment of the solutions used in Polish law regarding the abolition of fractional co-ownership of land with a residential building in court proceedings, using mediation as a legal instrument for amicable resolution of the co-owners' conflict in court proceedings and further consistent possession of the property. The law, case law and literature on the subject were analysed, which allowed conclusions to be drawn regarding social relations between the parties to the conflict and their impact on further management of the property after the abolition of co-ownership. It was established that the process of abolishing fractional ownership of real estate with a residential building in court proceedings is formally designed correctly by the legislator and can be carried out. There are doubts as to whether the courts will consider the social relations in which the co-owners of the divided property remain or will remain in the decisions they issue. The legislator allows for the use of an amicable method of resolving conflicts – mediation – in ongoing court proceedings, but this legal instrument is used only ad hoc, often to accelerate an uncontested resolution and minimise the costs of the court process. However, the use of mediation does not provide lasting solutions, and the existing conflicts between co-owners are limited only to a catalogue of issues related to the management of the common part of the property.