

Warszawa, dnia 8.03.2024r.

Zleceniodawca:

INPLUS REMONTY sp. z o.o.

ul. Złoty Róg 13/4

30-095 Kraków

reprezentowana przez członka zarządu – Damiana Iwanowicza

Opiniująca :

Radca Prawny Elżbieta Liberda

Kancelaria Radcy Prawnego Elżbieta Liberda

ul. Złota 79

00-819 Warszawa

Opinia prawna.

Nabywanie udziałów w nieruchomościach.

Udziały w domach jednorodzinnych.

Wytyczne do opinii:

Kwestia legalności sprzedaży udziałów w domach jednorodzinnych.

Założenie Zleceniodawcy:

Spółka kupuje domy, następnie przeprowadzany jest gruntowny remont i odsprzedaje pokoje (zwane mikrokawalerkami) klientowi docelowemu na podstawie sprzedaży udziałów w nieruchomości z zawartą umową quoad usum. Pokoje są poniżej 25m².

Wątek legalności zakupu i użytkowania oraz to, że spółka nie zmienia przeznaczenia budynku z jednorodzinnego na wielorodzinny.



KANCELARIA RADCY PRAWNEGO ELŻBIETA LIBERDA

+48 607 504 320 - +48 509 782 009

www.liberda.pl – e-mail: kancelaria@liberda.pl

Krasińskiego 3 lok.9, 20-709 Lublin – Złota 79, 00-819 Warszawa

Podstawy prawne:

1. **Ustawa** z dnia 23 kwietnia 1964r. **Kodeks Cywilny** (Dz.U.2023.1610 t.j. z dnia 2023.08.14);
2. **Ustawa** z dnia 24 czerwca 1994r. **o własności lokali** (Dz.U.2021.1048 t.j. z dnia 2021.06.10);
3. **Ustawa** z dnia 21 czerwca 2001r. **o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** (Dz.U.2023.725 t.j. z dnia 2023.04.18);
4. **Ustawa** z dnia 25 lutego 1964r. **Kodeks rodzinny i opiekuńczy** (Dz.U.2023.2809 t.j. z dnia 2023.12.29);
5. Orzecznictwo.

W celu udzielenia odpowiedzi na zadane opiniującej pytanie, niezbędne jest wcześniejsze wyjaśnienie podstaw prawnych związanych z zagadnieniami współwłasności, terminologii, rodzajów współwłasności oraz konsekwencji nabycia udziałów.

I. Podstawy prawne.

Regulacje prawne dotyczące współwłasności *vide*: art. 195 – 221k.c.

II. Pojęcie współwłasności.

Instytucja współwłasności uregulowana jest w ustawie kodeks cywilny.

Polega na tym, że własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom.

Cechy charakterystyczne współwłasności to:

- jedność przedmiotu współwłasności,
- wielość podmiotów, którym dane prawo przysługuje,
- niepodzielność wspólnego prawa.

Oznacza to, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje prawo do całej rzeczy, a nie tylko do jej części.



III. **Rodzaje współwłasności.**

Współwłasność jest albo:

- **współwłasnością w częściach ułamkowych**, albo
- **współwłasnością łączną** (np. ustawowa wspólność małżeńska).

Podstawową różnicą pomiędzy w/w jest to, iż cechą charakterystyczną współwłasności łącznej jest jej bez udziałowy charakter, a w związku z tym współwłaściciel nie może rozporządzać swoim prawem, dopóki trwa współwłasność łączna. Upraszczając, to np. dopóki trwa małżeństwo i nasza nieruchomość wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków, to bez zgody drugiego małżonka nie możemy sprzedać swojej „połowy”.

W przeciwieństwie do współwłasności łącznej, współwłasność w częściach ułamkowych polega na tym, że udział każdego współwłaściciela we wspólnym prawie jest określony ułamkiem. Każdy, kto dysponuje takim udziałem może nim rozporządzać bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Dotyczy to jednak tylko i wyłącznie posiadanego udziału.

Do rozporządzania rzeczą wspólną (czyli przykładowo całą nieruchomością) oraz do czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu (np. wydzierżawienie całej nieruchomości), potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

- **Współwłasność łączna.**

W tym rodzaju współwłasności nie wyróżnia się konkretnych udziałów.

Współwłasność łączną regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika.

Regulacja współwłasności łącznej odbywa się wraz ze stosunkami, którym ten rodzaj współwłasności towarzyszy. Najbardziej typowymi podstawami współwłasności łącznej są małżeńska wspólność majątkowa (art. 31- 46 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego) i wspólność majątku wspólników spółki cywilnej (art.



863 k.c.). Współwłasność łączna z mocy prawa powstaje i ustaje wraz z powstaniem i ustaniem tych stosunków prawnych.

Istnienie stanu współwłasności łącznej ma doniosłe skutki w zakresie możliwości podejmowania decyzji co do składników majątku który obejmuje, a w szczególności jeśli chodzi o nieruchomości. I tak na przykład pomimo tego, że aby oddać nieruchomość w najem lub dzierżawę nie jest konieczne, żeby wynajmujący lub wdzierżawiający był właścicielem nieruchomości, czy nawet jej posiadaczem, to jednak zgodnie z art. 37§ 1 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków. Ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka.

- **Współwłasność przymusowa.**

Współwłasność przymusowa występuje jako konsekwencja powstania odrębnej własności lokali. Grunt pod budynkiem, w którym je wyodrębniono oraz części budynku i urządzenia służące wspólnemu użytkowi, zawsze stanowią współwłasność właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali. Części wspólne nieruchomości powstają w chwili ustanowienia odrębnej własności lokali. Częściami wspólnymi nieruchomości są wszystkie części budynku, które w momencie ustanowienia odrębnej własności lokali nie zostały wliczone do powierzchni użytkowej samodzielnych lokali znajdujących się w danym budynku. Stają się tym samym wspólną własnością wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych. Właścicielom przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali. Współwłasność ta ma więc charakter przymusowy. Każdy właściciel ma obowiązek korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający innym współwłaścicielom



korzystania z ich lokali i nieruchomości wspólnej. Oznacza to np., że właściciel lokalu nie może odłączyć go od sieci centralnego ogrzewania w celu skorzystania z innego sposobu ogrzania swojego lokalu, gdyż pozbawiłby możliwości korzystania z centralnego ogrzewania innych właścicieli lokali. Każdy właściciel lokalu jest zobowiązany także do uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomości wspólnej. Wysokość udziału w nieruchomości wspólnej odpowiada powierzchni lokalu oraz przynależnych do niego pomieszczeń do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udziały w nieruchomości wspólnej nie mogą stanowić samodzielnego obrotu w oderwaniu od nieruchomości lokalowej.

W stanie faktycznym zakresu niniejszej opinii będziemy mieć do czynienia z obrotem udziałami sprzedawanymi jako ułamkowa część nieruchomości z prawem do korzystania z poszczególnych lokali.

- **Współwłasność w częściach ułamkowych**

Współwłasność ułamkowa polega na tym, że udział każdego współwłaściciela we wspólnym prawie jest określony kwotowo ułamkiem.

Obrót udziałami – sprzedaż, darowizna, zamiana jest jedną z typowych transakcji na rynku nieruchomości.

Pojęcie udziału.

Udział, to konstrukcja prawna, sprowadzająca się do tego, że każdy ze współwłaścicieli ma rachunkowy ułamek nie podzielonej rzeczy (nieruchomości) określany jako jego udział.

Udział wyraża zakres uprawnień współwłaściciela względem wspólnej rzeczy i jest szczególnym rodzajem własności, nie zaś odrębnym typem prawa (por. wyr. SN z 14.10.2005 r., III CK 92/05, niepubl.).



Przepisy o własności stosuje się zatem wprost do udziału współwłaściciela z ewentualnymi odmiennosciami wynikającymi z przepisów o współwłasności. Jak ujął to SN w wyr. z 20.9.2000 r. (I KKN 729/99, Legalis), każdy ze współwłaścicieli ma "idealną" część niepodzielonej rzeczy, czyli rachunkowy ułamek tej rzeczy, istniejący jedynie w ludzkiej wyobraźni, nazywany udziałem. Udział jest prawem, które należy wyłącznie do współwłaściciela. Innymi słowy, współwłaściciel ma względem swego udziału pozycję wyłącznego właściciela. Współwłaściciel może swobodnie dysponować udziałem, zbyć, obciążyć, rozporządzić udziałem na wypadek śmierci, zrzec się, darować itp. Współwłaściciel nie ma jednak wyłącznego prawa do jakiegokolwiek fizycznej części. Konsekwencją tego jest to, że właściciel udziału, nie może zbyć ani obciążyć fizycznie określonej części nieruchomości.

Cechy współwłasności w częściach ułamkowych.

Jedną z charakterystycznych cech współwłasności jest niepodzielność wspólnego prawa. Wspólne prawo własności przysługuje niepodzielnie kilku osobom. Każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy, ograniczone jedynie takim samym prawem pozostałych współwłaścicieli. Żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje prawo do fizycznie wydzielonej części rzeczy. Jeśli nawet podzielono rzecz do korzystania (*quoad usum*), to ma to jedynie wpływ na sposób wykonywania uprawnień przez poszczególnych współwłaścicieli. Nie zmienia natomiast faktu, że nadal współwłaściciel zachowuje prawo do całej rzeczy. Wspólność trwa tak długo, jak długo trwa stosunek współwłasności.

- **Rozporządzanie udziałem.**

Każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli – *vide* : art.198 k.c.. A zatem, może swój udział sprzedać, darować, zamienić, obciążyć hipoteką, nie pytając o zgodę innych współwłaścicieli, a nawet nie musi ich informować, że udział swój zbył. Nabyć udział w nieruchomości można poprzez kupno, dziedziczenie, darowiznę, zamianę, a także zasiedzenie.



- **Ograniczenia w rozporządzaniu udziałami.**

Nie można przez czynność prawną wyłączyć ani ograniczyć uprawnienia do przeniesienia, obciążenia, zmiany lub zniesienia prawa, jeżeli według ustawy prawo to jest zbywalne. Przepis natomiast nie wyłącza dopuszczalności zobowiązania, że uprawniony nie dokona oznaczonych rozporządzeń prawem.

W niektórych jednak przypadkach ustawodawca decyduje się na ograniczenie swobody rozporządzania udziałem. Ograniczenia ustawowe mają związek ze szczególnym źródłem będącym podstawą współwłasności (jak ma to miejsce w przypadku rozporządzeń spadkobiercy udziałem w przedmiocie należącym do spadku – zob. art. 1036 KC, czy małżonka udziałem w przedmiocie, który był objęty wspólnością ustawową – zob. art. 46 KRO oraz uchw. SN(7) z 15.10.1962 r, 1 CO 22/62, OSNCP 1964, Nr 1, poz. 2) lub ze szczególnym charakterem przedmiotu objętego współwłasnością (jak w przypadku zbycia udziału w nieruchomości rolnej – zob. art. 166 KC). Nie jest natomiast dopuszczalne wyłączenie lub ograniczenie swobody rozporządzania udziałem w drodze czynności prawnej (art. 57 KC).

Ograniczenia wystąpią w przypadku sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. „Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.”

- **Rozporządzanie całą nieruchomością.**

O ile rozporządzanie udziałem, którego jesteśmy właścicielem nie jest w zasadzie niczym ograniczone, to **do rozporządzania rzeczą wspólną (czyli przykładowo całą nieruchomością) oraz do czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu (np. wydzierżawienie całej nieruchomości), potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.**



W sytuacji, gdy np. na jakieś prace remontowo-modernizacyjne wymagane byłoby pozwolenie od organów administracji publicznej, wówczas aby współwłaściciel je otrzymał, wymagana będzie zgoda 100% współwłaścicieli.

- **Zarząd rzeczą wspólną** w świetle prawa.

Zgodnie z art. 199 k.c. *do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.*

Jednak w braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

- **Najem lokali w ramach posiadanych udziałów. Czy kupując udział w nieruchomości i stając się współwłaścicielem nieruchomości w części ułamkowej mając w posiadaniu lokal/lokale, czy można je wynająć bez zgody pozostałych współwłaścicieli?**

Tak. Pozwala na to przepis artykułu 206 k.c.

Kluczowym dla rozstrzygnięcia tej kwestii jest część druga przepisu art.206 k.c. stanowiąc, że każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest do korzystania z rzeczy w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Może to być korzystanie współwłaściciela polegające na zamieszkiwaniu (jeśli chodzi o lokal mieszkalny) w lokalu, prowadzenie przez niego działalności gospodarczej (gdy chodzi o lokal użytkowy), ale także wynajęcie lokalu osobie trzeciej. Jednocześnie należy mieć na względzie unormowanie zawarte w art. 207 k.c. stanowiące, między innymi, że pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów.



**Problemy z lokatorem, a możliwość samodzielnego wszczęcia postępowania.
Roszczenie współwłaściciela nieruchomości o odszkodowanie za szkodę
wynikłą z niedostarczenia lokatorowi lokalu socjalnego.**

Zgodnie z orzecznictwem współwłaściciel nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za szkodę wynikłą z niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego. Może dochodzić tego roszczenia w całości, bowiem jest ono roszczeniem zachowawczym (art. 209 KC). Uchwała SN z 3.12.2014 r., III CZP 92/14

SN podkreślił, że aby zaliczyć określoną czynność do czynności zachowawczych, muszą zostać spełnione dwie przesłanki :

1. czynność taka musi mieć na celu zachowanie wspólnego prawa, tj. ochronę interesu wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko jednego czy kilku z nich;
2. konieczność jego realizacji w sposób niepodzielny.

Uniemożliwienie współwłaścicielom lokalu władania nim wskutek wstrzymania wykonania orzeczenia eksmisyjnego do czasu zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego stanowi istotne naruszenie ich uprawnień właścicielskich i przynosi im wymierną szkodę, bowiem pozbawia ich dochodu, który mogliby uzyskać z tytułu należności czynszowych. Powyższy pogląd znajduje potwierdzenie w orzecznictwie. Czynność ta jest zatem czynnością zachowawczą.

Podobnie Sąd traktuje czynności dochodzenia roszczeń, które to obejmują należności z tytułu czynszu najmu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Tu również stwierdzono, że stanowią one czynności zachowawcze, które mogą być ubezskutecnione jedynie sprzeciwem współwłaścicieli.

- **Zakup udziałów ze wskazaniem lokalu.**

Częstym przypadkiem jest zakup udziałów połączony z przejęciem w posiadanie lokalu od sprzedającego udział.

Czy taka transakcja jest zgodna z prawem?



Tak, jest zgodna z prawem, z tym, iż kupujący powinien cały czas mieć świadomość, iż kupuje ułamkowy udział w nieruchomości, a nie konkretny lokal.

W aktach notarialnych dotyczących sprzedaży udziałów w nieruchomości można spotkać się z zapisami np. że w ramach nabytych tym aktem udziałów, kupujący korzystać będzie np. z lokalu mieszkalnego nr... o powierzchnim² składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i w.c., usytuowanego na pierwszym piętrze.

Skutkiem takiego zapisu nie jest jednak potwierdzenie wyłącznej własności lokalu dla kupującego. Przedmiotem transakcji jest wyłącznie sprzedaż udziałów, a nie przeniesienie własności konkretnego lokalu.

- **Podział nieruchomości do korzystania *quoad usum*.**

Zgodnie z art. 195 k.c. własność tej samej nieruchomości przysługiwać może niepodzielnie kilku osobom.

Natomiast art. 206 k.c. stanowi, iż każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania nieruchomości wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z nieruchomości przez pozostałych współwłaścicieli. Oznacza to, że każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest do współposiadania i korzystania z całej nieruchomości.

Należy wziąć pod uwagę, że jest to przepis tzw. dyspozytywny.

Będzie miał on zastosowanie, w sytuacji, **gdy sposób posiadania i korzystania z nieruchomości nie został uregulowany przez zawartą przez współwłaścicieli umowę lub też nie wynika on z orzeczenia sądowego.**

Jak widać współwłaściciele mogą dowolnie określić sposób korzystania z nieruchomości.

Możliwe to jest poprzez tzw. podział *quoad usum*.



Podział *quoad usum* stanowi ukształtowanie korzystania z rzeczy wspólnej w sposób odmienny niż przewidziany w art. 206 k.c. i jest zaprzeczeniem posiadania przewidzianego w tym przepisie.

Podział taki jest dopuszczalny, gdy co do jego dokonania zgodni są wszyscy współwłaściciele.

Bowiem stosunki unormowane w art.206 kc i 207 kc mogą być z woli wszystkich współwłaścicieli zmienione – *vide* art.199 k.c..

Podział rzeczy wspólnej do korzystania nie jest jednak definitywny.

W zależności od zmienionych okoliczności może ulec stosownej zmianie w drodze porozumienia właścicieli, a w braku takiego porozumienia w drodze orzeczenia sądowego (SN z 12.04.1973r, IIICZP 15/73, OSN 1973 poz. 208)

Umowa między współwłaścicielami o podział nieruchomości do użytkowania nie wyłącza ich prawa do żądania zniesienia współwłasności.

Podział *quoad usum* nie może także prowadzić do zasiedzenia przez poszczególnych współwłaścicieli wydzielonych im części, w odniesieniu do nich stają się oni bowiem posiadaczami zależnymi.

Kodeks cywilny nie przewiduje ograniczeń co do formy w jakiej powinna zostać zawarta umowa o podział do korzystania z nieruchomości.

Zatem umowa taka może zostać zawarta ustnie, w formie pisemnej, a nawet w sposób dorozumiany. Pomimo braku obostrzeń ze strony przepisów rekomenduje się formę aktu notarialnego i ujawnienie podziału do korzystania w księdze wieczystej.

- **Umowa o podział do korzystania.**

Umowa o podziale nieruchomości do korzystania przewiduje, że albo wszyscy, albo tylko niektórzy współwłaściciele będą uprawnieni do korzystania z nieruchomości z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli z określonych części nieruchomości stanowiącej współwłasność.



Po dokonaniu stosownych zapisów współwłaściciel może samodzielnie posiadać, korzystać i pobierać pożytki z określonej części nieruchomości oraz musi ponosić koszty jej utrzymania.

- **Skutki zawarcia umowy o podział do korzystania.**

Jak czytamy w wyroku SN z 16.10.1969 r., w sprawie o sygn. Akt III CRN 355/69 – jeśli któryś ze współwłaścicieli nie respektuje dokonanego w umowie podziału, możliwe jest egzekwowanie jego przestrzegania w formie eksmisji z części zajętej sprzecznie z dokonanymi ustaleniami. Umowa o podziale nieruchomości do korzystania nie determinuje sposobu przyszłego sposobu zniesienia współwłasności.

Współwłaściciele dokonują jego ustanowienia w celu wewnętrznego zorganizowania sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej (wyrok SA w Warszawie z 4.12.2013, I ACa 1523/12, Legalis). „Podział przedmiotu współwłasności do korzystania (quoad usum), mający podstawę prawną w art. 206 KC, następuje w ramach ogólnych uprawnień współwłaścicieli do korzystania ze współwłasności, przy czym spory na tym tle podlegają rozstrzygnięciu sądowemu na podstawie art. 201 KC.”

Postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 1997-03-06 I CZ 7/97 (numer 30773).

Zniesienie współwłasności

Zniesienie współwłasności polega na likwidacji stosunku prawnego, jaki łączy współwłaścicieli. Z żądaniem zniesienia współwłasności może wystąpić każdy ze współwłaścicieli, nawet taki który ma niewielki udział.

Uprawnienie do zniesienia współwłasności może co prawda zostać wyłączone w drodze czynności prawnej, ale na okres nie dłuższy niż 5 lat (art. 210 k.c.).

Roszczenie o zniesienie współwłasności nie ulega przedawnieniu i może zostać podniesione przez uprawnionego w każdym czasie – (art. 22 k.c.)



Zniesienia współwłasności można dokonać zarówno w drodze umowy jak i przez Sąd.

- **Umowne zniesienie współwłasności.**

Umowa znosząca współwłasność musi zawarta być przez wszystkich współwłaścicieli i powinna m.in. określać sposób zniesienia współwłasności, zawierać oświadczenia o przeniesieniu udziałów lub postanowienia dotyczące spłat i dopłat oraz terminów ich uiszczenia. Jeżeli przedmiotem umowy jest nieruchomości umowa zawarta musi być w formie aktu notarialnego.

- **Sądowe zniesienie współwłasności.**

Postępowanie sądowe o zniesienie współwłasności odbywa się w trybie nieprocesowym. Sądem właściwym jest Sąd Rejonowy dla miejsca położenia rzeczy wspólnej. Wniosek o zniesienie współwłasności może wnieść do sądu każdy ze współwłaścicieli. We wniosku należy dokładnie określić rzecz mającą ulec podziałowi oraz przedstawić dowody prawa własności rzeczy – art. 617 Kodeksu postępowania cywilnego. Wnioskodawca dołącza do wniosku odpisy wniosku dla pozostałych uczestników oraz potwierdzenie dokonania opłaty sądowej. Wniosek składamy w biurze podawczym właściwego sądu lub wysyłamy listem poleconym na adres właściwego sądu.

W trakcie postępowania sądowego rzecz wspólna może zostać podzielona pomiędzy współwłaścicieli na trzy sposoby:

1. podział rzeczy wspólnej (tzw. podział fizyczny),
2. przyznanie rzeczy jednemu lub niektórym ze współwłaścicieli
3. sprzedaż rzeczy wspólnej (tzw. podział cywilny).

Sąd związany jest sposobem podziału podanym przez współwłaścicieli w zgodnym wniosku. Sąd może od tego odstąpić jedynie wówczas, gdy występuje sprzeczność proponowanego podziału z prawem, z zasadami współżycia społecznego lub gdy podział naruszałby w sposób rażący interesy osób uprawnionych. W razie braku zgodnego wniosku uczestników postępowania sąd powinien dokonać działu z



uwzględnieniem składu dzielonej nieruchomości oraz interesów poszczególnych uczestników. Powinien dążyć w miarę możliwości do dokonania podziału fizycznego.

W toku postępowania o zniesienie współwłasności Sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić. Gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku (art. 622 § 1 i 2 Kodeksu postępowania cywilnego). Jeżeli zniesienie współwłasności następuje przez podział rzeczy wspólnej, sąd dokonuje podziału na tyle części, ilu jest współwłaścicieli, w stosunku do wielkości udziałów. Dokonanie podziału w taki sposób, aby wyodrębnione części odpowiadały co do wartości wielkościom udziałów poszczególnych współwłaścicieli nie zawsze jednak jest możliwe lub gospodarczo celowe. W przypadku różnicy pomiędzy wartością utworzonych części rzeczy a wielkością udziałów, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne.

Jednak w przypadku, gdy podział fizyczny rzeczy jest sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałoby za sobą istotną zmianę rzeczy lub jej zniszczenie, to podziału takiego nie można dokonać – art. 211 Kodeksu cywilnego. Najczęściej w powyższej sytuacji dochodzi do podziału cywilnego rzeczy. Zniesienie współwłasności może polegać również **na przyznaniu nieruchomości na własność jednemu ze współwłaścicieli, bądź kilku z nich**, jeżeli ci współwłaściciele wyrażą na takie niepełne zniesienie zgodę (por. postanowienie SN z dnia 4 czerwca 2003 r., I CKN 447/01, Lex nr 83839). Ten sposób zniesienia współwłasności dotyczy zazwyczaj nieruchomości, których fizyczny podział byłby niemożliwy. Przyznanie nieruchomości jednemu bądź kilku współwłaścicielom powoduje, że pozostali współwłaściciele otrzymują spłaty stanowiące równowartość ich udziału we współwłasności.

Kolejnym sposobem zniesienia współwłasności może być sprzedaż rzeczy wspólnej i podział pomiędzy współwłaścicieli uzyskanej ceny (tzw. **podział cywilny**). Znajdzie zastosowanie gdy taki wniosek złożą wszyscy współwłaściciele, a także pomimo



braku takiego wniosku, gdy nieruchomości nie da się podzielić, a konkretne okoliczności przemawiają za takim rozstrzygnięciem sprawy. W szczególności sąd powinien zarządzić sprzedaż, gdy żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy w naturze (por. postanowienie SN z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 347/98, OSNC 1999, z. 6, poz. 108) bądź też żaden ze współwłaścicieli lub ten, który wyłącznie ubiega się o przyznanie mu wspólnej rzeczy, nie byłby w stanie ponieść ciężaru spłat (por. postanowienie SN z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 658/00, OSNC 2001, z. 12, poz. 179). Sprzedaży zarządzanej przez sąd dokonuje się stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (art. 1066-1071) w trybie postępowania egzekucyjnego (w drodze licytacji).

- **Rozliczenia pomiędzy współwłaścicielami przy zniesieniu współwłasności.**

W postępowaniu o zniesienie współwłasności nie tylko wyodrębnia się lokale, ale dokonuje się również wszelkich rozliczeń między współwłaścicielami związanymi, z dzieloną nieruchomością .

Możliwe rozliczenia.

Pożytki to np. dochody z najmu jakie współwłaściciel przed zniesieniem współwłasności pobierał od najemców, którym wynajął lokal jaki miał w posiadaniu.

Korzyści to sytuacja, gdzie współwłaściciel przed zniesieniem współwłasności sam zajmował lokal, który miał w posiadaniu, a więc uzyskiwał korzyści bo nie płacił czynszu, gdyby musiał sam dla siebie wynająć lokal.

Pożytki i korzyści rozliczane są według wielkości udziałów.

W postępowaniu sądowym wartości pożytków i korzyści wyliczone są przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. Dochodzone są tylko na wniosek współwłaścicieli, tak samo zresztą jak i przy umownym zniesieniu współwłasności.



Zgodnie z art. 207 k.c. - pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów, w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Dopłaty występują wtedy, gdy dany współwłaściciel otrzymuje lokal o większej wartości w „złotówkach” niż rzeczywista wartość jego udziału. Wtedy dokonuje dopłat na rzecz innych współwłaścicieli.

Spłaty to sytuacja, gdy dany współwłaściciel nie otrzymuje żadnego lokalu, ale za to otrzymuje „pieniądze” od innych współwłaścicieli w takiej wysokości jaka jest wartość jego udziału.

Roszczenie o zniesienie współwłasności nie przedawnia się.

Sądy przyjmują, że roszczenie z tytułu rozliczenia pożytków przedawnia się w okresie 3 lat, zaś z tytułu rozliczenia korzyści 6 lat od dnia złożenia wniosku o zniesienie współwłasności.

Kiedy nie można dochodzić rozliczeń z tytułu pożytków i korzyści ?

Jeżeli inni współwłaściciele zgodzili się na korzystanie z lokali /lokalu przez danego/ danych współwłaścicieli, to nie mogą dochodzić zapłaty z tytułu pożytków i korzyści. Pomocne będzie tu dokonanie podziału *quoad usum*. W przypadku dokonania zakupu udziałów i zawarcia umowy o podział do korzystania co do zasady nie ma ryzyka związanego z koniecznością rozliczeń z pozostałymi.

Rozliczenia pomiędzy współwłaścicielami, a adresat roszczenia współwłaściciela o zwrot nakładów w razie zbycia udziału w rzeczy wspólnej.

Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem roszczenie o zwrot nakładów jest roszczeniem obligacyjnym, a zatem roszczenie o zwrot nakładów przysługuje współwłaścicielowi, który je poniósł, przeciwko osobom będącym współwłaścicielami w chwili dokonania nakładów.

Roszczenie o zwrot nakładów poniesionych przez jednego ze współwłaścicieli na wspólną nieruchomość ma charakter obligacyjny i przysługuje wobec tego



współwłaściciela, któremu przysługiwało prawo do nieruchomości z chwili ponoszenia nakładów.

Konsekwencją takiego stanowiska jest to, że przedmiotowe roszczenie nie przechodzi na nabywcę udziału we wspólnym prawie z racji swego obligacyjnego charakteru.

Wnioski

W kontekście zagadnienia przedstawionego do zaopiniowania należy stwierdzić, że:

1. sprzedaż, kupno, darowizna udziałów w nieruchomości jest legalna i oparta na przepisach powszechnie obowiązującego prawa,
2. współwłaściciel może rozporządzać swoim udziałem, może swój udział sprzedać, zamienić lub darować bez zgody pozostałych,
3. do zbycia udziałów nie jest wymagana zgoda pozostałych współwłaścicieli ani informowanie o tym współwłaścicieli, za wyjątkami kiedy współwłaścicielom przysługiwałoby prawo pierwokupu,
4. nie ma co do zasady ograniczeń w zakresie tego ilu osobom / podmiotom sprzedane mogą zostać udziały w nieruchomości,
5. jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może zadać rozstrzygnięcia przez sąd,
6. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa,
7. nie ma obowiązku dokonywania sprzedaży udziałów z którymi to udziałami związane będzie prawo do korzystania z nieruchomości lub jej części,
8. przedmiotem obrotu mogą być udziały zarówno z przeniesieniem posiadania jak i bez,
9. współwłaściciele, mogą tak ukształtować sposób korzystania z nieruchomości, aby mogli używać konkretnie oznaczone jej części poprzez zawarcie umowy o podział do korzystania,



10. jeśli któryś ze współwłaścicieli nie respektuje dokonanego w umowie podziału, możliwe jest egzekwowanie jego przestrzegania w formie eksmisji z części zajętej sprzecznie z dokonanymi ustaleniami,
11. czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. To samo dotyczy wypadku, gdy sposób korzystania z rzeczy został ustalony w orzeczeniu sądowym.
12. nie istnieją w Polskim porządku prawnym przepisy uniemożliwiające sprzedaż udziałów z którymi związane jest prawo do korzystania z np. jednego pokoju,
13. brak jest określenia w przepisach prawa jaka liczba osób może zamieszkiwać w mieszkaniu, pokoju,
14. nie ma przepisów które uniemożliwiałyby zamieszkiwanie w pokoju poniżej 25 m²,
15. w przypadku sprzedaży udziałów w domu jednorodzinnym nie ma obowiązku zmiany przeznaczenia budynku, istotny jest fakt rzeczywistego wykorzystywania nieruchomości a nie ilość współwłaścicieli,
16. każdy ze współwłaścicieli ma prawo do czerpania pożytków / korzyści stosownie do wielkości udziałów,
17. Dopuszcza się umowne wyłączenie uprawnienia współwłaścicieli do zniesienia współwłasności na okres 5 lat z możliwością przedłużenia.
18. Udziały mogą być sprzedawane w nieruchomościach gruntowych i lokalowych.


Radca prawny
Elżbieta Liberda

