

Prawo własności
Własność nieruchomości
Nabywanie i utrata własności
Współwłasność

Prawo własności (140 k.c.)

- Prawo rzeczowe – majątkowe prawo cywilne o charakterze bezwzględnym skutecznym erga omnes, mające za przedmiot rzecz
 - Najszersze, najpełniejsze prawo rzeczowe, inne prawa rzeczowe są już tylko pochodną od prawa własności
 - Przedmiotem mogą być tylko **rzeczy** jako **przedmioty materialne** (art. 45 k.c.)
 - Prawo bezterminowe: własność trwa tak długo jak długo istnieje rzecz będąca przedmiotem własności
 - Treść prawa własności: pozytywna i negatywna strona prawa własności;
 - *ius possidendi*,
 - *ius utendi, fruendi, abutendi*,
 - *ius disponendi*
- } triada uprawnień (pozytywna strona)
- Negatywna strona prawa własności: wyłączność uprawnień właściciela, inni są negatywnie zobowiązani do biernego zachowania się, powstrzymania się od naruszeń cudzego prawa własności

Pozytywna treść prawa własności

1) posiadanie: posiadanie samoistne, funkcja prawo manifestująca,

2) korzystanie: używanie, pobieranie pożytków (naturalnych i cywilnych), pobieranie innych dochodów z rzeczy, zużycie i przetworzenie rzeczy,

3) rozporządzanie:

- czynności rozporządzające – te, których celem i bezpośrednim skutkiem jest przeniesienie, obciążenie albo zniesienie prawa majątkowego
- Wyzbycie się własności- przeniesienie własności i rozrządzenia; sukcesja singularna i uniwersalna,

Zrzeczenie się własności nieruchomości?

- Obciążenie własności: ograniczone prawa rzeczowe
- Prawa o charakterze względnym?
- Zniesienie prawa własności: porzucenie rzeczy ruchomej, zniszczenie rzeczy

Prawo własności

- Granice prawa własności, określone przez:
- 1) ustawę, np. prawo sąsiedzkie (144 – 154 k.c.)
- 2) zasady współżycia społecznego
- 3) społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa

Ograniczenia wynikające z przepisów prawa

- Całokształt obowiązującego ustawodawstwa, głównie prawo cywilne i administracyjne, np.:
 - Prawo sąsiedzkie,
 - Ustawa o gospodarce nieruchomościami (ograniczenia korzystania i rozporządzania, nieruchomości skarbowe i samorządowe, ograniczenia dot. podziału nieruchomości)
 - Prawo pierwokupu
 - Przetargowy tryb rozporządzania nieruchomościami SP i j.s.t., również nieruchomościami rolnymi SP

WŁASNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

- **Przestrzenne granice prawa własności**
- Art. 46: nieruchomości „gruntowe”, „budynkowe” i „lokalowe”
- Geodezyjne wytyczenie granic – Prawo geodezyjne i kartograficzne
- Pionowy zasięg własności nieruchomości gruntowej – art. 143 kc.
- Wody – jedynie powierzchniowe wody stojące oraz wody w rowach, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej, stanowią własność właściciela tej nieruchomości
- Kopaliny – złoża kopalin, które nie stanowią części składowych nieruchomości gruntowej są własnością SP
- Kopaliny we wnętrzu ziemi?
- Budynki i lokale

Prawo sąsiedzkie

- Zespół przepisów prawa cywilnego, które regulują problematykę treści i wykonywania własności nieruchomości w stosunkach sąsiedzkich – cel: zapobieganie konfliktom
- 144 – 154 k.c.: ograniczenie oddziaływania na grunty sąsiednie, ustanowienie służebności, sposób korzystania przez sąsiadów z przygranicznych pasów ziemi oraz granice gruntów
- 1) **immisje**: zakłócenia odczuwalne na gruncie sąsiednim wynikające z korzystania z własnej nieruchomości/ uboczny skutek działania właściciela,
 - Immisje **bezpośrednie** i **pośrednie**,
 - Immisje materialne (pyły, gazy, dym, wstrząsy, hałasy, fale elektromagnetyczne) i niematerialne (poczucie bezpieczeństwa, estetyki),
 - Immisje pozytywne (przenikanie substancji) oraz negatywne (np. zasłanianie widoku)
 - Ochrona art. 222 par. 2 k.c.
 - Zakaz immisji bezpośrednich (art. 140, art. 222 par.2 k.c.)
 - Art. 144 k.c.: kompromis- wzgląd na przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych,
 - Art. 147 k.c.: dopuszczalny stopień natężenia wykonywania robót ziemnych – zagrożenie utraty oparcia nieruchomości sąsiednich

Prawo sąsiedzkie

2) Służebności

- Droga konieczna - art. 145 k.c. (służebność gruntowa), art. 146 k.c. (służebność osobista przysługująca posiadaczowi samoistnemu)
- „Budynkowa” – art. 151 k.c.

3) Korzystanie z przygranicznych pasów gruntu

- Owoce spadłe z drzew lub krzewów na grunt sąsiedni – jego pożytki (nie dotyczy to gruntów publicznych) – art. 148 k.c.
- Wejście na grunt sąsiedni – 149 k.c.
- Korzenie, gałęzie, owoce – 150 k.c.

4) Granice gruntów

- mury, płoty, miedze, rowy, drzewa itp. na granicy – wspólny użytek, wspólne koszty (art. 154 k.c.)
- Obowiązek współdziałania przy rozgraniczeniu nieruchomości (art. 152 k.c.)
- Postępowanie rozgraniczeniowe (art. 153 k.c.): postępowanie prowadzi wójt(burmistrz,prezydent), czynności wykonuje geodeta, ugoda, decyzja wójta lub orzeczenie sądu (stan prawny/ ostatni spokojny stan posiadania/ wszelkie okoliczności/

Nabycie i utrata własności

- Zdarzenia cywilnoprawne powodujące nabycie (utrata) prawa własności:
 - - Umowy przeniesienia własności: np. sprzedaż, zamiana, darowizna
 - - Nabycie z mocy prawa: np. zasiedzenie
 - - Nabycie z mocy orzeczenia sądowego: np. zniesienie współwłasności
- Pierwotne i pochodne nabycie własności:
 - Pierwotne - nabywca nie wywodzi swego prawa od poprzednika, lecz nabywa je niezależnie od czyichkolwiek uprawnień (np. zasiedzenie, zawłaszczenie porzuconej rzeczy ruchomej)
 - Pochodne - nabycie przez następstwo prawne między dotychczasowym właścicielem a nabywcą; przeniesienie własności (sukcesja singularna), dziedziczenie (sukcesja uniwersalna); zasada *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet*

Przeniesienie własności

- Przejście własności na podstawie umowy, a więc w wyniku zgodnych oświadczeń woli zbywcy i nabywcy
- rzeczy oznaczone co do tożsamości
- rzeczy oznaczone co do gatunku } różnica?
- Model umowy o podwójnym skutku: zobowiązująco – rozporządzająco (art. 155 k.c.)

Przeniesienie własności rzeczy oznaczonych co do tożsamości:

- Następuje *solo consensu* z chwilą zawarcia umowy, chyba że strony inaczej postanowią lub wynika to z ustawy.
- Własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu (art. 157 § 1 k.c.)
- Jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności niezbędna będzie druga bezwarunkowa umowa ze skutkiem rozporządzającym (art. 157 § 2 k.c.). Przykład: pierwokup nieruchomości niezabudowanej na rzecz gminy wynikający z ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Nieruchomości: akt notarialny, materialna i formalna kauzalność umowy przeniesienia prawa własności, wpis do księgi wieczystej

Przeniesienie rzeczy oznaczonych co do gatunku i rzeczy przyszłych:

- Niezbędne jest przeniesienie posiadania (art. 155 § 2 k.c.) – czynność prawna realna
- Zawierana jest jedna umowa zobowiązująco – rozporządzająco, ale obok złożenia oświadczeń woli wymagane jest dokonanie dalszej czynności przeniesienia posiadania – odroczenie rzeczowego skutku umowy, ponieważ przedmiotem własności mogą być tylko istniejące rzeczy zindywidualizowane

Nabycie własności rzeczy ruchomej od nieuprawnionego

- Wyjątek od zasady *nemo plus iuris in alium transfere potest, quam ipset habet*
- Ochrona osób trzecich działających w dobrej wierze
- Art. 169 § 1 k.c.: jeżeli osoba nieuprawniona do rozporządzania zbywa rzecz i wydaje ją nabywcy, nabywca uzyskuje własność z chwilą **objęcia rzeczy w posiadanie**, chyba że działał w **złej wierze**
- Art. 169 § 2 k.c.: skuteczne nabycie prawa własności rzeczy skradzionych czy zgubionych może mieć miejsce dopiero po 3 latach od terminu powyżej opisanych zdarzeń. Ograniczenie to nie dotyczy jednak pieniędzy i dokumentów na okaziciela, ani też rzeczy nabytych na urzędowej licytacji publicznej lub w toku postępowania egzekucyjnego

Zasiedzenie (art. 172 k.c. i n.)

- Instytucja dawności, usuwa „chmury” znad tytułu prawnego, nabycie z mocy prawa (*ex lege*) w wyniku długotrwałego posiadania
- Pierwotne nabycie prawa własności
- Postanowienie sądu o charakterze deklaratoryjnym stwierdzające nabycie prawa własności przez zasiedzenie

Przesłanki zasiedzenia

- Nieruchomości – **20 lat** (przy dobrej wierze posiadacza), **30 lat** (jeżeli posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze),
- Rzeczy ruchome – **3 lata** wyłącznie jeżeli posiadacz przez cały ten okres jest w dobrej wierze
- ✓ Wyłączenie możliwość zasiedzenia jeśli rzecz została wpisana do *krajowego rejestru utraconych dóbr kultury*, prowadzonego przez ministra właściwego do spraw kultury
- **Dobra wiara** posiadacza: jeżeli posiadacz pozostaje w błędnym ale usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje mu prawo własności. Dobrą wiarę wyłącza przeciwna wiedza lub niedołożenie należytej staranności np. zawarcie umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej.
- Ustawowe domniemanie dobrej wiary – art. 7 k.c.
- Pozostałe przesłanki zasiedzenia: **posiadanie samoistne o charakterze ciągłym**
 - domniemywa się ciągłość posiadania (art. 340 k.c.)
 - niemożność posiadania wywołana przez przemijającą przeszkodę nie przerywa posiadania (art. 340 k.c.)
 - posiadania przywrócone poczytuje się za nieprzerwane (art. 345 k.c.)

Zasiedzenie

- Małoletni właściciel nieruchomości: zasiedzenie nie może się skończyć przez upływem 2 lat od uzyskania pełnoletniości pierwotnego właściciela (art. 173 k.c.)
- Przeniesienie posiadania w trakcie biegu zasiedzenia: możliwość doliczenia przez nowego posiadacza okresu posiadania przez jego poprzednika, jednak jeżeli poprzedni posiadacz nieruchomości nabył posiadanie w złej wierze, to łączny okres posiadania przez nabywcę i zbywcę nie może być krótszy niż 30 lat (art. 176 k.c.)

Inne wypadki nabycia i utraty prawa własności

- **Zawłaszczenie rzeczy niczyjej:** właściciel może wyzbyć się rzeczy ruchomej przez to, że w takim zamiarze rzecz porzuci (art. 180 k.c.); nabycie rzeczy niczyjej przez objęcie jej w posiadanie samoistne (art. 181 k.c.)
- Odrębna regulacja problematyki roju pszczół (art. 182 k.c.): rój pszczół staje się niczym jeżeli właściciel nie odszukał go w terminie 3 dni, w tym celu właścicielowi wolno wejść na cudzy grunt. Jeżeli rój osiadł w ulu niezajętym właściciel może domagać się jego wydania za zwrotem kosztów, natomiast jeżeli rój osiadł w ulu zajętym staje się własnością tego, czyj rój był, który się w ulu wcześniej znajdował.

Znalezienie

- **Znalezienie rzeczy** (nowe przepisy!)
- Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o rzeczach znalezionych,
- Kodeks cywilny:
- **Art. 187. [Przemilczenie]**
- **§ 1.** Rzecz znaleziona, która nie zostanie przez osobę uprawnioną odebrana w ciągu roku od dnia doręczenia jej wezwania do odbioru, a w przypadku niemożności wezwania - w ciągu dwóch lat od dnia jej znalezienia, staje się własnością znalazcy, jeżeli uczynił on zadość swoim obowiązkom. Jeżeli jednak rzecz została oddana staroście, znalazca staje się jej właścicielem, jeżeli rzecz odebrał w wyznaczonym przez starostę terminie.
- **§ 2.** Rzecz znaleziona będąca zabytkiem lub materiałem archiwalnym po upływie terminu do jej odebrania przez osobę uprawnioną staje się własnością Skarbu Państwa. Inne rzeczy znalezione stają się własnością powiatu po upływie terminu do ich odbioru przez znalazcę.
- **§ 3.** Z chwilą nabycia własności rzeczy przez znalazcę, powiat albo Skarb Państwa wygasają obciążające ją ograniczone prawa rzeczowe.
- **Art. 189. [Skarb]**
- Jeżeli rzecz znaleziono w takich okolicznościach, że poszukiwanie właściciela byłoby oczywiście bezcelowe, staje się ona przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych znalazcy i właściciela nieruchomości, na której rzecz została znaleziona, jeżeli jednak rzecz ta jest zabytkiem lub materiałem archiwalnym, staje się ona własnością Skarbu Państwa, a znalazca jest obowiązany wydać ją niezwłocznie właściwemu staroście.

znalezienie

- Ustawa o rzeczach znalezionych wprowadza minimalną wartość rzeczy znalezionej (100 zł), która warunkuje wystąpienie uprawnień i obowiązków zarówno znalazcy, jak i właściwego organu do jej przechowywania i poszukiwania właściciela
- Obowiązki uczciwego znalazcy, dopiero przemilczenie poprzedniego właściciela uzasadnia nabycie prawa własności. Zawiadomienie osoby uprawnionej/ starosty
- Rzeczy znalezione w budynkach publicznych i środkach transportu publicznego – rzecz należy oddać właściwemu zarządcy
- Znaleźne - 10 % wartości jeżeli roszczenie zostanie zgłoszone najpóźniej przy wydaniu osobie uprawnionej/miesiąc po zawiadomieniu o wydaniu jeśli rzecz nie była przechowywana przez znalazcę
- Nowa regulacja dotyczy skarbów, które nie stanowią zabytków archeologicznych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie zabytków; Nagroda w przypadku gdy rzecz znaleziona jest zabytkiem lub materiałem archiwalnym i stała się własnością Skarbu Państwa

Inne wypadki nabycia i utraty prawa własności

- Art. 190 k.c. – pożytki naturalne pobrane przez uprawnionego w momencie ich odłączenia od rzeczy (np. zbiór płodów rolnych)
- Art. 191 k.c. połączenie z nieruchomością rzeczy ruchomej w taki sposób, że stała się ona częścią składową nieruchomości (np. sadzenie drzew)
- Przetworzenie, połączenie, pomieszanie (art. 192 i 193 k.c.)

Kazus 1

- Adam jest właścicielem nieruchomości. Bartek jest posiadaczem samoistnym tej nieruchomości, który nabył posiadanie w dobrej wierze i do 1 grudnia 2012r. nieprzerwanie włada nią już równe 19 lat. 2 grudnia 2012 roku Adamowi narodził się syn. Adam przeniósł własność nieruchomości na syna zgodnie z przepisami.
3 grudnia 2013r. Bartek zgłasza do sądu wniosek o zasiedzenie nieruchomości.
- ***Czy jego wniosek zostanie uwzględniony?***

Współwłasność

- Własność tej samej rzeczy może niepodzielnie przysługiwać kilku osobom (art. 195 k.c.) – **jedność** przedmiotu, **wiełość** podmiotów, **niepodzielność** wspólnego prawa,
- Współwłasność a wspólność innych praw majątkowych (np. współużytkowanie wieczyste) – **analogiczne stosowanie przepisów o współwłasności rzeczy**,
- Współwłasność a wspólność mienia (zespół różnorodnych praw majątkowych), (np. wspólność spadku, wspólność majątku małżonków) - **odpowiednie stosowanie przepisów o współwłasności rzeczy** (art. 1035 k.c., art. 46 KRO w zw. z art. 1035 k.c.)

Rodzaje współwłasności

Współwłasność w częściach ułamkowych	Współwłasność łączna
<ul style="list-style-type: none">- samoistny stosunek prawny prawa rzeczowego, niezwiązany z innymi stosunkami prawnymi, uregulowany w księdze II Kodeksu cywilnego,- współwłaścicielowi przysługuje oznaczony co do wielkości ułamkiem udział we współwłasności- współwłaściciel może swobodnie rozporządzać swoim udziałem,- możliwość zniesienia współwłasności w każdym czasie- przejściowe zespolenie oznaczonych co do wielkości udziałów we wspólnym prawie	<ul style="list-style-type: none">- wiąże się z innym, podstawowym stosunkiem prawnym, pełni wobec niego funkcję służebną, istnieje dla wzmocnienia tego nadrzędnego stosunku prawnego; współwłasność łączną regulują przepisy dot. stosunków prawnych, z których ona wynika, np. w stosunkach majątkowych między małżonkami czy wspólnikami spółki cywilnej- brak określenia wielkości udziałów- brak możliwości rozporządzania udziałem we współwłasności,- co do zasady nie może być zniesiona w czasie trwania podstawowego stosunku prawnego, z którego wynika; dopiero po jego ustaniu następuje przekształcenie współwłasności łącznej we współwłasność w częściach ułamkowych,- trwałe i konieczne zespolenie nieoznaczonych co do wielkości udziałów

Źródła współwłasności w częściach ułamkowych

- **Dziedziczenie** - powołanie do spadku kilku spadkobierców (wspólność spadku), dziedziczenie w częściach ułamkowych oznaczonych w testamencie lub ustawie
- **Czynność prawna** - np. wspólne nabycie jednej rzeczy
- ***Ex lege*** np. Zasiedzenie, pomieszczenie, połączenie rzeczy
- **Orzeczenie sądowe** np. w wyniku postępowania o zniesienie współwłasności (gdy z szerokiego kręgu współwłaścicieli rzecz przypada na współwłasność tylko niektórym z nich)

Zarząd rzeczą wspólną

- Dokonywanie wszelkich czynności faktycznych i prawnych w stosunku do rzeczy w zakresie jej utrzymania, gospodarowania, rozporządzania,
 - Ogólna zasada: każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną (art. 200 k.c.)
 - Zarząd ustawowy (względnie obowiązujące przepisy prawa rzeczowego), zarząd umowny, zarząd sądowy
-
- ❖ ustawa o własności lokali -> odrębna regulacja zarządu nieruchomością wspólną w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali – liczne odstępstwa od reguł kodeksowych. W zależności od tego czy mamy do czynienia z „małą” czy „dużą” wspólnotą mieszkaniową (w braku odmiennych postanowień umownych), stosuje się przepisy KC lub ustawy o własności lokali.

- **Zarząd ustawowy** - najczęściej występujący (art. 199 k.c. i n.) :
 - ✓ Sprawowanie zarządu przez samych współwłaścicieli, obowiązek współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną,
 - ✓ Rozporządzanie rzeczą wspólną oraz inne czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu – > zgoda wszystkich współwłaścicieli (brak zgody – sądowe rozstrzygnięcie) (art. 199 k.c.)
 - ✓ Czynności zwykłego zarządu (bieżące sprawy związane ze zwykłą eksploatacją i utrzymaniem rzeczy w niepogorszonym stanie w ramach jej obecnego przeznaczenia i bez nadzwyczajnych wydatków) → zgoda większości współwłaścicieli (brak zgody – każdy może żądać sądowego upoważnienia do dokonania czynności (art. 201 k.c.)
 - ✓ Większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów (art. 204 k.c.)
- **Zarząd umowny:**
 - ✓ Różne warianty w stosunku do modelu ustawowego (model własny inny niż ustawowy, modyfikacja modelu ustawowego itp.)
 - ✓ Powierzenie zarządu oznaczonej osobie (zarządcy) spośród współwłaścicieli lub osób trzecich wraz określeniem jego praw i obowiązków.
 - ✓ Powierzenie zarządu – czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu – zgoda wszystkich współwłaścicieli
- **Zarząd sądowy:**
 - ✓ Sąd określa generalnie sposób sprawowania zarządu – art. 203 k.c.
 - ✓ model zarządu sądowego orzeczony i nadzorowany przez sąd, stosuje się do niego przepisy KPC (art. 611 – 616 k.p.c. oraz odpowiednio art. 935 – 941 k.p.c.)

Współposiadanie i korzystanie

Model ustawowy :

- Pobieranie pożytków i innych dochodów z rzeczy oraz ponoszenie wydatków i ciężarów –odpowiednio w stosunku do wielkości udziałów współwłaścicieli (art. 207 k.c.)
- Uprawnienie każdego współwłaściciela do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej obwarowane jest takim obowiązkiem, aby wykonywanie tego uprawnienia dało się pogodzić z poszanowaniem analogicznych uprawnień pozostałych (art. 206 k.c.)
- Każdemu ze współwłaścicieli przysługuje w każdych warunkach roszczenie o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej wynikające z art. 206 k.c., np. poprzez: żądanie zastosowania odpowiednich zakazów wobec pozostałych współwłaścicieli czy podział *quad usum*
- Wspólne współdziałanie (jak przy gospodarstwie rolnym) bądź rozłączne korzystanie (np. korzystanie ze wspólnej drogi, studni itp.)

Współposiadanie i korzystanie

Model umowny (różnorodność rozwiązań) – model najbardziej optymalny

- np. fizyczny podział rzeczy do korzystania (*quoad usum*) - głównie nieruchomości; w wyniku takiej umowy rzecz podlega podziałowi na oznaczone części fizyczne, które przypadają poszczególnym współwłaścicielom jako wyłącznie uprawnieni do korzystania

Model sądowy:

- Materialna podstawa roszczenia wynika z art. 206 k.c., realizacja roszczenia zgłoszonego przez któregośkolwiek współwłaściciela np. poprzez:
 - ✓ zastosowanie prostych nakazów i zakazów,
 - ✓ dokonanie podziału rzeczy wspólnej do korzystania (*quoad usum*)

Zniesienie współwłasności

- Likwidacja stosunku współwłasności
- Współwłasność w częściach ułamkowych w przeciwieństwie do współwłasności łącznej może zostać zniesiona
- Możliwość zniesienia w każdym czasie współwłasności – roszczenie przysługuje każdemu ze współwłaścicieli (art. 210 k.c.)
- Roszczenie nie ulega przedawnieniu
- Umowny i sądowy tryb zniesienia współwłasności
- Sposoby zniesienia współwłasności: **podział**, **przyznanie** rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, **sprzedaż** itp.

Sposoby zniesienia współwłasności

Podział rzeczy:

- np. podział nieruchomości gruntowej, podział wspólnego zboża itp.
- Wykluczone w przypadkach określonych w art. 211 k.c.:
 - **sprzeczność podziału z przepisami ustawy** (np. niezgodność podziału nieruchomości z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) lub **ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy** (np. gdyby prowadził do likwidacji działającego warsztatu produkcyjnego) lub
 - gdyby powodował **istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie wartości rzeczy** (dotyczy rzeczy ruchomych niepodzielnych np. zwierzę, kamień szlachetny itp.)
- W wyniku podziału powstają nowe przedmioty własności, które przypadają na wyłączną własność poszczególnym współwłaścicielom; współwłasność pierwotnej rzeczy wspólnej wygasa

Sposoby zniesienia współwłasności

Przyznanie rzeczy na własność jednemu ze współwłaścicieli:

- W przypadku sądowego zniesienia współwłasności sąd orzeka o obowiązku spłaty pozostałych współwłaścicieli, natomiast przy umownym zniesieniu kwestię tę regulują sami współwłaściciele
- Wybór osoby, której zostanie przyznana rzecz:
- zasadniczo sąd orzeka stosownie do okoliczności (art. 212 § 2 k.c.) np. przyznanie mieszkania w toku postępowania o podział majątku wspólnego rozwiedzionych małżonków na rzecz żony, która zachowuje pełną władzę rodzicielską nad dziećmi,
- Gospodarstwo rolne – wskazania wynikające z art. 213 – 214 k.c.

Sprzedaż rzeczy wspólnej i podział uzyskanej ceny:

- Sądowe zniesienie: w trybie licytacji prowadzonej jak w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli nie można dokonać podziału w naturze, brak jest okoliczności uzasadniających przyznanie rzeczy któremukolwiek ze współwłaścicieli np. gdy żaden z nich nie wyraża zgody na przyznanie rzeczy albo gdy został złożony zgodny wniosek stron o zniesienie współwłasności rzeczy poprzez jej sprzedaż
- umowa stron – zastosowanie powszechnych przepisów prawa cywilnego

literatura

- E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2008,
- E. Gniewek, P. Machnikowski, *Zarys prawa cywilnego*, Warszawa 2014,
- J. Kuźmicka-Sulikowska (red.), *Kazusy z prawa cywilnego. Materiały do ćwiczeń*, Warszawa 2014,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz.U. 2014 nr 0 poz. 121).