

JAK

PODZIELIĆ

WSPÓLNĄ

NIERUCHOMOŚĆ

eBook

RADCA PRAWNY

PRZEMYSŁAW OSTRZYŻEK

Szanowny Czytelniku !



Ten eBook jest przeznaczony dla współwłaścicieli nieruchomości niezabudowanych oraz zabudowanych.

W większości jest mowa o sposobach fizycznego podziału nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, oraz o sytuacjach, gdy z różnych względów nie można dokonać fizycznego podziału.

O wzajemnych rozliczeniach współwłaścicieli jest mowa w końcowej części eBooka.

Życzę przyjemnej lektury.

Przemysław Ostrzyżek

PIONOWY PODZIAŁ BUDYNKU

Jednym ze sposobów zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jest pionowy podział budynku.

Generalnie jednak stosuje się zasadę, że budynków nie dzieli się.

Lecz jeśli budynek spełnia pewne wymogi techniczne umożliwiające dokonanie podziału fizycznego, to można dokonać podziału pionowego.

Podziału dokonuje się, jeśli współwłaściciele nieruchomości nie chcą lub nie mogą dojść do porozumienia aby przyznać budynek jednemu z nich z obowiązkiem spłaty pozostałych.

JAK PODZIELIĆ...

Grunt pod budynkiem oraz tak zwane „obejście”, czyli grunt niezbędny do normalnego korzystania z każdej części budynku, także zostanie podzielony.

Płaszczyzna pionowa, według której dokonuje się podział, to najczęściej płaszczyzna ściany oddzielenia pożarowego, od fundamentów po dach.

Jeśli budynek nie ma ściany oddzielenia pożarowego, to podziału dokonuje się wzdłuż płaszczyzny tych ścian, które są na całej wysokości budynku, także od fundamentów po dach.

Może być sytuacja, że wewnątrz budynku nie ma takiej ściany.

Wtedy jest możliwe wykonanie ściany specjalnie do celów podziału pionowego.

JAK PODZIELIĆ...

Zatem linia podziału musi przebiegać wzdłuż ściany pionowej.



Niedopuszczalny jest taki przebieg podziału, który dzieli znajdujące się w budynku pomieszczenia albo dzieli budynek nieregularnie.

JAK PODZIELIĆ...

Grunt będzie podzielony wzdłuż linii płaszczyzny pionowej ściany budynku i dlatego nie można podzielić budynku tak, że jakaś część budynku nie pokrywa się z linią podziału gruntu.

Podział pionowy musi być zatem w całej płaszczyźnie pionowej budynku i ta płaszczyzna musi wyznaczać linię podziału gruntu.

Wskutek podziału powstaną dwie lub więcej nieruchomości.

Dojdzie do podziału ewidencyjnego polegającego na tym, że powstaną co najmniej dwie nowe działki ewidencyjne, oraz dojdzie do podziału wieczystoksięgowego.

Powstaną przez to nieruchomości budynkami, a

JAK PODZIELIĆ...

każdy budynek będzie oddzielony od drugiego ścianą w płaszczyźnie pionowej od fundamentów po dach.

Architektonicznie nadal będzie to ta sama bryła budynku, a jedynie wskutek wewnętrznych robót adaptacyjnych oraz zmian prawnych powstaną dwa odrębne prawnie budynki.

Działka musi być wystarczająco duża, aby mogły być spełnione normy odnośnie odległości budynku od granicy działki sąsiedniej, dostępu do drogi publicznej, podłączenia do mediów.

Podzielone części budynku powinny mieć także własne wejścia i instalacje.

JAK PODZIELIĆ...

POZIOMY PODZIAŁ BUDYNKU

Od razu wyjaśnię, że poziomy podział fizyczny budynku w drodze zniesienia współwłasności jest niedopuszczalny.



JAK PODZIELIĆ...

Nie można znieść współwłasności zabudowanej nieruchomości w ten sposób, że piętro albo poddasze zostanie wydzielane prawnie od reszty budynku.

Lecz można uzyskać efekt fizycznego podziału poziomego budynku drogą ustanowienia odrębnej własności lokali.

Powstaną wtedy odrębne nieruchomości lokalowe i właścicielowi każdej z nich będzie przysługiwał udział we współwłasności gruntu pod budynkiem i wokół niego, potrzebny do prawidłowego korzystania z lokalu.

Chodzi o możliwość dojścia do lokalu, dojazdu i ewentualnie wydzielenia miejsc parkingowych.

JAK PODZIELIĆ...

Wskutek ustanowienia odrębnej własności lokalu, grunt pod budynkiem zostanie objęty współwłasnością w częściach ułamkowych.

Wielkość udziału we współwłasności gruntu zazwyczaj oblicza się w stosunku do powierzchni lokalu.

Wyodrębnienie własności lokalu może wymagać wykonania robót budowlanych, polegających na adaptacji istniejących ciągów komunikacyjnych w budynku, wykonania nowych, a nawet dobudowania klatki schodowej, czy wykonania nowych wejść lub schodów zewnętrznych.

Lokale bowiem, aby doszło do wyodrębnienia własności, muszą spełniać wymogi lokali architektonicznie samodzielnych.

JAK PODZIELIĆ...

Spełnienie wymogów samodzielności lokalu stwierdza starosta w postaci zaświadczenia.

W toku postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem może okazać się, że mające powstać lokale nie spełniają wymogów samodzielności.



JAK PODZIELIĆ...

Wtedy sąd oceniając, że żądanie zniesienia współwłasności w drodze ustanowienia odrębnej własności lokali jest co do zasady usprawiedliwione, może wydać postanowienie wstępne w którym upoważni uczestnika postępowania do wykonania adaptacji, tymczasowo na koszt tego uczestnika.

Możliwa jest współwłasność odrębnego lokalu oraz kombinacje mieszane polegające na tym, że jednemu ze współwłaścicieli może przysługiwać odrębna własność lub współwłasność jednego lub kilku lokali.

Takie konfiguracje zależą od wzajemnych rozliczeń współwłaścicieli, wielkości ich udziałów we współwłasności przed podziałem, czy umówionego poniesienia kosztów związanych z robotami adaptacyjnymi, kosztów obsługi architektonicznej, prawnej, geodezyjnej itp.

JAK PODZIELIĆ...

Natomiast grunt pod budynkiem, jako nieruchomości wspólne, a także części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, będą objęte współwłasnością w częściach ułamkowych.

Wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej jest zależna od powierzchni wyodrębnionych lokali i pomieszczeń przynależnych, takich jak - przykładowo - komórek lokatorskich lub schowków.

Można też umówić się o inną wielkość udziałów, którą można potem zmienić w drodze umowy.

Poziomy podział fizyczny budynku polega zatem wyłącznie na wyodrębnieniu lokali i jest to potoczne określenie zniesienia współwłasności przez wyodrębnienie własności lokali.

JAK PODZIELIĆ...

Podsumowując, podział poziomy może być dokonany:

- na drodze sądowej po przeprowadzeniu postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości
- w wyniku zawarcia ugody sądowej
- drogą umowy w formie aktu notarialnego.



PRYZYGNANIE NIERUCHOMOŚCI JEDNEMU ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI

Cechy fizyczne nieruchomości mogą być takie, że nieruchomości nie można podzielić.

Może mieć to miejsce zarówno w przypadku nieruchomości zabudowanej, jak i niezabudowanej.

W przypadku niewielkich obszarowo gruntów podział na kilka mniejszych części spowodowałby istotny spadek wartości, a nawet w ogóle uniemożliwiłby korzystanie z nowo powstałych, niewielkich działek gruntu.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego najczęściej określają obszarowe minimum budowlane, czyli minimalną powierzchnię działek

JAK PODZIELIĆ...

przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne lub wielorodzinne.

Rozdrobnienie mogłoby wykluczyć działki nie tylko z rynku nieruchomości, ale także uniemożliwić zaspokojenie nawet własnych potrzeb mieszkaniowych właściciela.

Współwłaściciele mogą też nie być zainteresowani podziałem z uwagi na cechy fizyczne nieruchomości, niepozwalające na podział.

Ma to najczęściej miejsce w przypadku niewielkich domów jednorodzinnych, a także jeśli lokalizacja nieruchomości lub przeznaczenie gruntu w katastrze nieruchomości są na tyle nieatrakcyjne, że ewentualna sprzedaż jest mało prawdopodobna.

JAK PODZIELIĆ...

Rynkowe ceny tego rodzaju nieruchomości w okolicy mogą być zbyt niskie a zagospodarowanie na własne potrzeby nie wchodzi w rachubę.

W takiej sytuacji współwłaściciele mogą zażądać, aby nieruchomość przyznać tylko jednemu lub kilku z nich.



JAK PODZIELIĆ...

Powinni oni wtedy wskazać, jaka jest ich zdaniem wartość nieruchomości i zaproponować wielkość, terminy i sposób dokonania spłat na ich rzecz.

Ostatecznie, gdy nie będzie możliwe dojście współwłaścicieli do jakiegoś porozumienia, sąd samodzielnie rozstrzygnie, czy i ewentualnie któremu ze współwłaścicieli przyznać nieruchomość w całości.

Przyznanie nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli może zatem mieć miejsce w następujących przypadkach:

- nieruchomości nie da się fizycznie podzielić
- współwłaściciele nie chcą fizycznego podziału
- współwłaściciele żądają przyznania nieruchomości jednemu z nich
- sąd dokonuje takiego podziału według własnej oceny.

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

Jednym ze sposobów zniesienia współwłasności nieruchomości jest jej sprzedaż.

Ma to miejsce wtedy, gdy nie jest możliwe przyznanie całej nieruchomości jednemu lub kilku ze współwłaścicieli, żaden ze współwłaścicieli nie może spłacić pozostałych.

Sprzedaży dokonuje się także wtedy, gdy nie ma możliwości fizycznego podziału nieruchomości albo taki podział jest ekonomicznie nieuzasadniony, albo byłoby to sprzeczne z gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości.

JAK PODZIELIĆ...

Może mieć to miejsce także w przypadku nieruchomości gruntowych.

Kształt nieruchomości gruntowej, niewielki obszar czy brak dostępu do drogi publicznej mogą być powodem, że podział fizyczny byłby gospodarczo niecelowy.



JAK PODZIELIĆ...

Chodzi o uniknięcie nadmiernego rozdrobnienia gruntu.

W tych wszystkich sytuacjach sąd zarządzi sprzedaż nieruchomości.

Sprzedaży dokonuje komornik sądowy na podstawie przepisów o egzekucji z nieruchomości.

Jeśli w drodze publicznej licytacji znajdzie się nabywca, to sąd przysądzi mu własność.

Uprawomocnienie się postanowienia o przysądzeniu własności ma podwójny skutek.

Pierwszy to nabycie własności nieruchomości przez licytanta.

JAK PODZIELIĆ...

Drugi to definitywne zniesienie współwłasności nieruchomości.

Kwota uzyskana ze sprzedaży licytacyjnej będzie przez sąd rozdzielona pomiędzy współwłaścicieli w stosunku do wielkości ich udziałów we współwłasności, po odjęciu kosztów egzekucyjnych.

SPŁATY I DOPŁATY

Jeśli zniesienie współwłasności nieruchomości polega na przyznaniu całości jednemu lub kilku z nich, to sąd może nałożyć obowiązek spłat na rzecz tych współwłaścicieli, którzy nie otrzymują nieruchomości.

JAK PODZIELIĆ...

Splata to wyrównanie wartości tej części nieruchomości, która zostaje „oddana” współwłaścicielowi otrzymującemu całość.



JAK PODZIELIĆ...

Spłaty mogą być dokonywane także w razie umownego zniesienia współwłasności.

Spłata powinna odpowiadać wartości rynkowej udziału w nieruchomości.

Jeśli współwłaściciele nie dojdą do porozumienia co do wartości nieruchomości, a co za tym idzie, co do wartości udziałów które mają być spłacone, to w celu oszacowania sąd powoła biegłego rzeczoznawcę.

W razie umownego zniesienia współwłasności współwłaściciele sami mogą zaangażować rzeczoznawcę majątkowego.

Konieczne jest ustalenie, czy spłaty mają być jednorazowe czy ratalne, a jeśli ratalne to w jakich okresach mają być płatne i w jakich terminach.

JAK PODZIELIĆ...

W sądowym postępowaniu o zniesienie współwłasności spłaty mogą być rozłożone na okres maksymalnie 10 lat.

Nie ma takiego ograniczenia w razie umownego zniesienia współwłasności.

Dopłata natomiast jest rodzajem wynagrodzenia wyrównującego wartość udziałów we współwłasności.

Typowym przykładem zastosowania dopłat jest zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali.

Chodzi o sytuacje, kiedy w wyniku uwarunkowań faktycznych nie jest możliwe wyodrębnienie lokali o

JAK PODZIELIĆ...

wartości równej wartości udziałów we współwłasności.

O dopłatach orzeka sąd a w razie umownego zniesienia współwłasności dopłaty można ustalić w umowie.

Dziękuję za uwagę.

Przemysław Ostrzyżek

JAK PODZIELIĆ...

Jeśli Czytelnik chciałby pogłębić wiedzę o nieruchomościach, to zapraszam na blog prawniczy.

Jest tam garść informacji traktujących o nieruchomościach, systematycznie aktualizowanych i uzupełnianych.

Kliknij TUTAJ aby przejść do bloga.

Zapraszam !

Radca Prawny

Przemysław Ostrzyżek

ostrzyzek.pl

Tel. 794 421 100

przemyslaw@ostrzyzek.pl

