

Tryby i sposoby na zniesienie współwłasności nieruchomości

Jakie są tryby znoszenia współwłasności nieruchomości? W jaki sposób można znieść współwłasność nieruchomości? Czy można znieść współwłasność bez jednogłosnej zgody wszystkich współwłaścicieli? Jakie są koszty zniesienia współwłasności?

Analiza

Zniesienie współwłasności nieruchomości odbyć się może w dwóch trybach: umownym lub sądowym. Tryb umowny może znaleźć zastosowanie wyłącznie w razie zgody wszystkich współwłaścicieli na proponowany sposób zniesienia współwłasności. Jeżeli żaden ze współwłaścicieli nie wnosi sprzeciwu do zniesienia współwłasności nieruchomości niezbędne jest zawarcie stosownej umowy przed notariuszem. Tryb sądowy jest więc konieczny w razie braku konsensusu wszystkich współwłaścicieli na zniesienie współwłasności. Nie jest tym niemniej wykluczone, by i w tym trybie znieść współwłasność, także gdy nie ma sporu co do żadnego aspektu podziału.

Od trybu odróżnić należy możliwe sposoby zniesienia współwłasności. Tych jest trzy: podział fizyczny nieruchomości, przyznanie nieruchomości na wyłączną własność jednemu ze współwłaścicieli (lub do współwłasności kilku z nich), sprzedaż nieruchomości i podział środków w ten sposób uzyskanych.

Zniesienie współwłasności nieruchomości przez podział fizyczny nie jest dopuszczalne w każdej sytuacji. Nie może on być sprzeczny z przepisami prawa (Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.) lub zasadami społeczno – gospodarczymi, nie może skutkować istotną zmianą nieruchomości lub znacznym zmniejszeniem jej wartości. Zasadniczo można dokonać podziału fizycznego gruntów – nie można zaś podzielić fizycznie budynków wg. pięter. Dopuszcza się w to miejsce podział pionowy budynku wraz z działką, jeżeli linia podziału przebiega przez ścianę dzielącą budynek na regularne i samodzielne części. Jako podział fizyczny budynku rozumie się także wyodrębnienie własności poszczególnych lokali (przy czym w tym nie jest to podział całkowity, gdyż jako części wspólne pozostaną m.in. grunt oraz części budynku przeznaczone do wspólnego użytku poszczególnych właścicieli lokali).

Przyznanie nieruchomości na wyłączną własność jednego współwłaściciela skutkuje całkowitym zniesieniem współwłasności, przy zachowaniu w stanie niezmiennym dzielonej nieruchomości. W tym wypadku osoba, która staje się jedynym właścicielem nieruchomości jest obciążona obowiązkiem spłaty udziałów pozostałych (byłych) współwłaścicieli. W uproszczeniu polega to na ustaleniu wartości nieruchomości i przysądzenie stosownych kwot zgodnie z dotychczas posiadanym udziałem tytułem jego spłaty. W przypadku trybu sądowego osoba przejmująca własność nieruchomości musi w tym wypadku wykazać, że jest w stanie spłacić udziały pozostałych współwłaścicieli (środkami własnymi lub kredytem) – inaczej Sąd powinien oddalić tak sformułowany wniosek. Celem zniesienia współwłasności w ten sposób jest zasadniczo przyznanie nieruchomości na wyłączną własność jednego podmiotu – nie jest jednak wykluczone, by w wyniku takiego zniesienia współwłasności nieruchomość wciąż pozostała współwłasnością kilku osób (czyli dojdzie wyłącznie do ograniczenia kręgu współwłaścicieli).

Gdy brak jest zgody co do zniesienia współwłasności lub, gdy żaden ze współwłaścicieli nie jest w stanie spłacić udziałów pozostałych współwłaścicieli, a brak jest również możliwości podziału fizycznego nieruchomości, zniesienie współwłasności jest możliwe przez sprzedaż nieruchomości. Tryb ten jest najmniej korzystny dla współwłaścicieli, gdyż zbycia dokonuje komornik, który pobiera z tego tytułu wynagrodzenie. Okoliczność ta powinna więc skłonić współwłaścicieli do tego, by ostatecznie porozumieć się i np. wspólnie – samodzielnie – sprzedać nieruchomość i podzielić uzyskane z tego tytułu środki bez angażowania komornika.

Koszty zniesienia współwłasności zależą przede wszystkim od wybranego trybu. W przypadku zawarcia umowy przed notariuszem, co jest zdecydowanie szybszym sposobem, na koszty składa się w głównej mierze wynagrodzenie rejenta – uzależnione od wartości nieruchomości. Przy zawarciu umowy należy również u notariusza opłacić wszystkie opłaty wynikające z konieczności złożenia wniosków o ujawnienie zmian w księdze wieczystej nieruchomości. W praktyce jest to koszt kilku tysięcy złotych.

W razie zniesienia współwłasności w drodze sądowej koszty są przeważnie niższe, jednakże sam proces jest znacznie wydłużony w czasie z uwagi na czas trwania postępowania, który zwłaszcza wobec spornych stanowisk może znaczenie się wydłużyć. W razie złożenia zgodnego wniosku o podział nieruchomości opłata wynosi 300,00 zł – w przeciwnym wypadku opłata ta wynosi 1.000,00 zł. W razie sporu co do wartości nieruchomości, a co za tym idzie – wysokości spłat poszczególnych udziałów (przy podziale innym niż fizyczny, bez dopłat) dodatkowym kosztem będzie wynagrodzenie biegłego, zamykające się zazwyczaj w kwocie do 1.500,00 zł. Po zniesieniu współwłasności niezbędne jest dodatkowo złożenie (i opłacenie) wniosku o ujawnienie zmian w zakresie prawa własności w księdze wieczystej nieruchomości.

Wnioski

Zniesienie współwłasności nieruchomości odbyć się może w dwóch trybach – sądowym i umownym.

Istnieją trzy sposoby zniesienia współwłasności nieruchomości – przez podział fizyczny, przyznanie nieruchomości na wyłączną własność jednego lub kilku ze współwłaścicieli oraz przez sprzedaż nieruchomości i podział uzyskanej sumy.

Koszty zniesienia współwłasności w trybie umownym są uzależnione od wartości nieruchomości. W razie sądowego trybu zniesienia współwłasności koszt jest stały i wynosi 300,00 lub 1.000,00 zł – w zależności od tego, czy współwłaściciele złożą zgodny wniosek o podział nieruchomości – przy czym w zależności od stanowiska procesowego współwłaścicieli koszty te mogą wzrosnąć np. o wynagrodzenie biegłego.

Do kosztów zniesienia współwłasności zaliczyć jeszcze należy w szczególności opłaty związane z wpisem zmian do księgi wieczystej, czy koszty związane ze zgromadzeniem dokumentów niezbędnych przy zniesieniu współwłasności.