



Podział fizyczny nieruchomości

12 Kwietnia, 2018r.

Sposobów na stanie się współwłaścicielem nieruchomości jest tak naprawdę wiele. Możemy nabyć udziały w nieruchomości w drodze dziedziczenia, umowy darowizny czy też kupna. Pomiędzy właścicielami powstaje wówczas współwłasność, która cechuje się jednością przedmiotu współwłasności, wielością podmiotów, którym przysługuje to prawo i niepodzielnością tego prawa. Nabycie udziału w nieruchomości sprowadza się więc do tego, że każdy ze współwłaścicieli ma rachunkowy ułamek nie podzielonej rzeczy. Oznacza to, że jest się właścicielem określonej liczby udziałów każdej części danej nieruchomości, a nie np. tylko pokoju i łazienki. Każdy ze współwłaścicieli może w nieruchomości tej zamieszkać, może się w niej zameldować, a więc korzystać z rzeczy wspólnej. Stan współwłasności nieruchomości będzie występować aż do momentu jej zniesienia.

Artykuł 210. § 1 Kodeksu cywilnego mówi, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Często wywołane jest to zaognionym sporem pomiędzy współwłaścicielami, jednakże są również sytuacje, kiedy z tym wnioskiem wychodzą udziałowcy żyjący ze sobą w dobrych stosunkach.

Współwłaściciele nieruchomości, którzy są zgodni ze sobą w sposobie podziału swej nieruchomości mają zdecydowanie ułatwione zadanie i śmiało można powiedzieć, że zaoszczędzony czas. Stosowną umowę zawierającą zgodny sposób zniesienia współwłasności współwłaściciele mogą zawrzeć przed notariuszem. Wiąże się z tym oczywiście pewne koszty, jednakże procedura ta zakończyłaby się w przeciągu jednego dnia i właściciele mogliby się zabrać za faktyczny jej podział. Współwłaściciele, którzy chcą

obniżyć nieco koszty w tym przedmiocie, mogą również wystąpić z wnioskiem o zgodne zniesienie współwłasności do sądu. Wówczas, czas bycia współwłaścicielem nieruchomości przeciągnie się, jednakże postanowienie Sądu o zgodnym zniesieniu współwłasności wywoła takie same skutki, jak wywarłaby umowa zawarta przed notariuszem.

Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 24 maja 1974 r. wskazał przykładowo, że „nie czyni zadość podzielenie małej działki na działki znikomej wielkości, pozbawione wszelkiego funkcjonalnego znaczenia, dzielenie małej działki linią łamaną, tworzenie małych enklaw usytuowanych wewnątrz innych działek, tworzenie odrębnych nieruchomości z małego kawałka gruntu, zajętego bezpośrednio przez sam budynek” (orzeczenie SN z 24 maja 1974 r., sygn. akt III CRN 373/73). Jeżeli chodzi o społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy wspólnej, Sąd Najwyższy uznał, iż „Społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, o jakim mowa w art. 211 k.c., nie może być utożsamiane ani ze stosunkami osobistymi istniejącymi między współwłaścicielami, ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności (współwłasności). „Przeznaczenie”, o jakim mowa w wymienionym przepisie, dotyczy rzeczy, a więc „przedmiotu materialnego” (art. 45 k.c.), a zatem wynika bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz w jego działalności gospodarczej. W konsekwencji oznacza cel, jakemu rzecz ma służyć.” (postanowienie Sądu Najwyższego z 21.04.2004r., III CK 448/2002)

Pod górkę mają z kolei, współwłaściciele nieruchomości, którzy pozostają ze sobą w sporze co do sposobu zniesienia współwłasności. Notariusz nie dokona bowiem za nich podziału nieruchomości, co oznacza, iż jedyną drogą by stosunek współwłasności ustał jest zgłoszenie odpowiedniego wniosku do sądu. Sądem właściwym dla prowadzenia sprawy o zniesienie współwłasności jest sąd miejsca położenia nieruchomości (art. 606 k.p.c.).

Podstawową formą zniesienia współwłasności rzeczy wspólnej jest jej podział. Następuje to zazwyczaj poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali w domu mieszkalnym czy też podział nieruchomości gruntowej na mniejsze działki. Wyjątkowo do podziału nie dojdzie, kiedy byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo ze pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Może to nastąpić przykładowo, kiedy działka jest zbyt mała, a współwłaściciele za dużo na fizyczny podział tej nieruchomości.

Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 24 maja 1974 r. wskazał przykładowo, że „nie czyni zadość podzielenie małej działki na działki znikomej wielkości, pozbawione wszelkiego funkcjonalnego znaczenia, dzielenie małej działki linią łamaną, tworzenie małych enklaw usytuowanych wewnątrz innych działek, tworzenie odrębnych nieruchomości z małego kawałka gruntu, zajętego bezpośrednio

przez sam budynek” (orzeczenie SN z 24 maja 1974 r., sygn. akt III CRN 373/73). Jeżeli chodzi o społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy wspólnej, Sąd Najwyższy uznał, iż „Społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, o jakim mowa w art. 211 k.c., nie może być utożsamiane ani ze stosunkami osobistymi istniejącymi między współwłaścicielami, ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności (współwłasności). „Przeznaczenie”, o jakim mowa w wymienionym przepisie, dotyczy rzeczy, a więc „przedmiotu materialnego” (art. 45 k.c.), a zatem wynika bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz w jego działalności gospodarczej. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu rzecz ma służyć.” (postanowienie Sądu Najwyższego z 21.04.2004r., III CK 448/2002)

Oznacza więc to, że w sytuacji, kiedy jeden ze współwłaścicieli nie będzie zgadzał się z żądaniem fizycznego podziału rzeczy wspólnej to konflikt pomiędzy współwłaścicielami nie będzie uznany za wystarczającą, samodzielną przesłankę odmowy zniesienia współwłasności przez podział fizyczny. Dopuszczalne jednak będzie uwzględnienie takiego faktu jako jednego z elementów składających się na „całokształt okoliczności sprawy”(tak SN w postanowieniu z 02.02.2001 r., IV CKN 251/2000).

Każdy z nas może sobie wyobrazić jak będzie wyglądał podział działki czy pola. Powstaną wówczas mniejsze działki, które kolejno stanowiąc będą odrębną nieruchomością i w stosunku do których współwłaściciele naberą prawo własności stosownie do ich udziałów, które im przysługiwały w całości nieruchomości. Problemy powstają, kiedy współwłaściciele żądają zniesienia współwłasności budynku.

Co do zasady, budynek można podzielić zarówno w poziomie lub w pionie, jednakże nie zawsze mamy możliwość takiego wyboru. Pionowego podziału budynku dokonuje się, jeżeli linia podziału przebiega przez ścianę dzielącą budynek na regularne i samodzielne części.

Podział budynku według płaszczyzn pionowych połączony z odpowiednim podziałem gruntu jest dopuszczalny, jeżeli linia podziału budynku jest zgodna z linią podziału gruntu i przebiega według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębne, regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69). Istotnym jest fakt, że ściana wyraźnie dzieląca budynek na odrębne budynki może być zarówno ścianą istniejącą, jak i dopiero wykonaną w tym celu przez prace adaptacyjne. „Nieistnienie płaszczyzny pionowej (ściany) rozdzielającej budynek na dwa odrębne budynki nie stanowi przeszkody do orzeczenia przez Sąd zniesienia współwłasności przez podział tego budynku wraz z gruntem, jeżeli istnieje możliwość wyodrębnienia ścian pionowych dwóch budynków z odpowiadającym takiemu

rozdzieleniu podziałem gruntu, a zainteresowany współwłaściciel wykaze, że nie ma przeszkód do wykonania takich prac”(uchwała SN z dnia 22 czerwca 2017 r. III CZP 23/17)

Z kolei, poziomy podział nieruchomości przeprowadzany jest, kiedy podział pionowy nie jest możliwy. Polega on wówczas na wyodrębnieniu w budynku samodzielnych lokali wraz z określeniem ich udziału w całej nieruchomości. W przypadku wyodrębnienia samodzielnych lokali działka pod budynkiem nie jest dzielona i pozostaje ona współwłasnością wszystkich właścicieli. Współwłasnością stanowią również nie wyodrębnione części nieruchomości, tj. klatka schodowa czy piwnica. Ważne, że przy wyodrębnianiu w nieruchomości lokalu musi być on samodzielny. Zgodnie z definicją zawartą w art 2 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Spełnienie tych wymagań stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Mając to na uwadze Sąd dokona fizycznego działu nieruchomości kiedy nie będzie to możliwe. W innej sytuacji sąd powinien albo przyznać rzecz jednemu z uczestników albo też zarządzić sprzedaż rzeczy.

Badając możliwości fizycznego podziału nieruchomości sąd powołuje w tym celu biegłych z zakresu geodezji i budownictwa, którzy wskażą, czy są przeszkody do dokonania fizycznego podziału gruntu i budynku, przy założeniu, że zostaną wykonane wskazane w opiniach prace adaptacyjne. Gdy dopuszczalność podziału będzie uzależniona od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania, sąd zasięgnie w tej sprawie opinii wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Jednakże, opinia ta nie ma dla sądu mocy wiążącej, gdyż ostatecznie to sąd orzeka o podziale nieruchomości.

Sąd w postępowaniu o zniesienie współwłasności ma za zadanie zabezpieczyć interesy wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Wydzielone części powinny odpowiadać swą wartością wielkości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom. Jeżeli jednak, fizycznego podziału nie da się dokonać bez szkody dla co najmniej jednego współwłaściciela, to wartość poszczególnych udziałów powinno się wyrównać przez dopłaty pieniężne (art. 212 § 1 Kodeksu cywilnego).

Podział fizyczny nieruchomości, kiedy tylko jest możliwy będzie pierwszą opcją zniesienia współwłasności przez Sąd. Jak orzekł Sąd Najwyższy, „Niewątpliwie podział fizyczny jest najbardziej sprawiedliwy z punktu widzenia indywidualnych interesów byłych małżonków, gdyż każde z nich jest traktowane przy tym podziale w sposób jednakowy, a ponadto każde otrzymuje w naturze część tego, co stanowiło jego własność przed podziałem. Fizyczny podział jest pożądaný także z

tego względu, że nie prowadzi do zasądzenia wysokich, często nierealnych spłat” (postanowienie Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 1999 r., I CKN 1123/97). W sytuacji, kiedy to współwłaściciele nieruchomości żyją ze sobą w sporze warto pamiętać o polubownych sposobach rozwiązania konfliktu. Przykładowo poprzez za wezwanie współwłaściciela do próby ugodowej. Taki wniosek to kwota 40 zł, która w porównaniu do opłaty stałej od wniosku o zniesienie współwłasności, a to 1000 zł, jest kwotą znacznie przystępną.

Z chwilą, kiedy w płaszczyźnie rzeczowej wierzyciel staje się bezwarunkowo właścicielem rzeczy i jako sposób zaspokojenia wierzytelności wybiera np. sprzedaż rzeczy (lub przewłaszczonego prawa), to ma on swobodę w dysponowaniu rzeczą jedynie w płaszczyźnie rzeczowej. W płaszczyźnie obligacyjnej jest on zobowiązany postąpić rzeczą, tak by został zaspokojony jego słuszny interes, ale i by ewentualna nadwyżka wartości prawa zabezpieczającego została przekazana dłużnikowi.(...) Niezależnie od sposobu zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu przewłaszczenia na zabezpieczenie, o ile zatrzymuje on kwotę przekraczającą wartość wierzytelności pokrywanej z przewłaszczonej rzeczy, to ta zatrzymana kwota stanowi jego korzyść uzyskaną bez podstawy prawnej kosztem ustanawiającego zabezpieczenie dłużnika. Obowiązek wydania dłużnikowi nadwyżki kwoty uzyskanej przy zastosowaniu któregoś z sposobów zaspokojenia się z przewłaszczonej rzeczy nad wartość pokrytego długu może wynikać z umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, o ile strony uzgodnią w niej nie tylko samo zastosowanie zabezpieczenia, ale i sposób zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia na wypadek, gdyby dług nie został zaspokojony dobrowolnie oraz kwestie rozliczeń tego tytułu pomiędzy nimi. Jeżeli jednak strony nie umówią się co do tego, w jaki sposób wierzyciel ma się zaspokoić z przewłaszczonej rzeczy, i w jaki sposób ma się rozliczyć z dłużnikiem ze zrealizowanego zabezpieczenia, to żądanie wydania dłużnikowi nadwyżki kwoty uzyskanej z przewłaszczonej rzeczy nad kwotą pokrywającą dług zabezpieczony prawem jej własności, znajduje podstawę w art. 405 k.c. Rozliczenie dokonane powinno być w pieniądzu, bowiem brak jest podstaw ku temu, by przewłaszczoną rzecz dzielić i zwracać dłużnikowi ewentualną nadwyżkę jej wartości w formie jakiejś wydzielonej części przewłaszczonej rzeczy” (wyrok SN z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 360/10)

Przechodząc więc do podsumowania uznać należy, iż pomimo braku szczegółowych regulacji odnoszących się do umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie stanowi ona bezpieczną formę zabezpieczenia wierzytelności, która stosowana jest w praktyce. W wielu orzeczeniach Sąd Najwyższy uznał, iż jest to instytucja dozwolona również w sytuacji, kiedy przedmiotem przewłaszczenia jest nieruchomość. Jednakże, by umowa ta doszła do skutku, należy w niej zawrzeć bezwarunkowe

przeniesienie własności, które powiązane jest do zwrotnego przeniesienia własności na dłużnik w momencie zaspokojenia wierzytelności.

By admin | 4 stycznia, 2019