



Udziały w nieruchomości, a kredyt hipoteczny

19 Marca, 2018r.

Nabywając nieruchomość w drodze dziedziczenia ustawowego, z reguły jest tak, że spadkobierców jest więcej. Wraz ze śmiercią spadkodawcy to oni wstępują w jego prawa i obowiązki, co oznacza, że stają się właścicielami majątku zmarłego.

Pomiędzy spadkobiercami powstaje współwłasność, przez co należy rozumieć, iż każdy staje się właścicielem wszystkich przedmiotów wchodzących w skład spadku z osobna. Współwłasność cechuje się więc:

- jednością przedmiotu współwłasności,
- wielością podmiotów, którym przysługuje to prawo,
- niepodzielność tegoż prawa.

Z mocy prawa powstaje wspólność i dotyczy całego majątku spadkowego. Nabycie udziału w spadku sprowadza się do tego, że każdy ze spadkobierców ma rachunkowy ułamek nie podzielonej rzeczy. Jak to wygląda w praktyce? Spadkobiercom przysługują atrybuty prawa własności, a więc prawo do całej rzeczy. Każdy ze spadkobierców może więc zamieszkać odziedziczoną nieruchomość, może się zameldować i dokonywać czynności w zakresie zwykłego zarządu, a więc korzystać z rzeczy wspólnej.

Taki stan rzeczy będzie występować aż do momentu zniesienia współwłasności. Należy jednak pamiętać, że spadkobiercy potrzebują dokumentu, z którego by wynikało prawo własności do nieruchomości. Chodzi tu o sądowe postanowienie o stwierdzeniu nabycia

spadku bądź notarialne poświadczenie dziedziczenia. Skutkiem działu spadku jest to, że poszczególni spadkobiercy stają się wyłącznymi podmiotami przyznanych im praw majątkowych, np. właścicielami określonych nieruchomości, rzeczy ruchomych, praw.

Działu spadku i zniesienie współwłasności można dokonać na dwa sposoby, a to umowny bądź sądowy. Samo pojęcie słowa „umowny” jednoznacznie wskazuje, że konieczne jest dojście do porozumienia wszystkich spadkobierców, ich zgoda na dział spadku w formie przez nich wskazanej. Taki dział spadku powinno się dokonać u notariusza, który poświadczy zawarty pomiędzy spadkobiercami układ podziału odziedziczonego majątku, bowiem w myśl obowiązujących przepisów prawa, jeżeli do spadku należy nieruchomość, umowa o dział powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Zatem, jeżeli pomiędzy spadkobiercami istnieje konflikt, pozostaje już tylko droga sądowa. Warto w tym miejscu wspomnieć, że Kodeks cywilny wyróżnia trzy podstawowe sposoby zniesienia współwłasności: podział rzeczy wspólnej, przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicielowi oraz sprzedaż rzeczy wspólnej i podział uzyskanej w ten sposób kwoty między współwłaścicieli. Trzeba się przygotować na powyższe okoliczności, bowiem to Sąd decyduje, w przypadku braku możliwości dojścia do porozumienia spadkobierców, który sposób zniesienia jest najbardziej odpowiedni w danej sprawie.

Doszło do podziału spadku i zniesienia współwłasności, ale co wówczas dzieje się z hipoteką, która obciąża nieruchomość, która została podzielona? Wpis hipoteczny zabezpieczający wierzytelność nie ogranicza możliwości fizycznego podziału nieruchomości. Przekształci się ona wówczas w hipotekę łączną obciążającą kilka nieruchomości, jeżeli dojdzie do działu nieruchomości na poszczególnych spadkobierców. Po podziale nieruchomość obciążona hipoteką może mieć różną wartość i różną powierzchnię.

Zwrócić należy uwagę na regulacje zawarte w Ustawie o księgach wieczystych i hipotece, gdzie treść art. 74. brzmi: Wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką, bez względu na ograniczenie odpowiedzialności dłużnika wynikające z prawa spadkowego. Przepis ten wyłącza obowiązywanie ograniczeń odpowiedzialności wynikających z prawa spadkowego wobec wierzytelności zabezpieczonych hipoteką. Zatem, wierzyciel hipoteczny będzie mógł dochodzić zaspokojenia swej wierzytelności z całej nieruchomości, a więc każda wydzielona część nieruchomości wskutek zniesienia współwłasności będzie obciążona hipoteką łączną.

Nieruchomość z kredytem hipotecznym jest więc zagadnieniem skomplikowanym, jednakże praktyka wykazuje, iż w tej sytuacji najlepiej wychodzą spadkobiercy, którzy wykazują chęć polubownego rozwiązania sporu i w ramach ugody dokonują zniesienia współwłasności.

By admin | 4 stycznia, 2019