



Udziały w Nieruchomości. Co warto wiedzieć?

30 Marca, 2018r.

Nabycie, a następnie własność udziałów w nieruchomości jest tematem bardzo rozległym, a samo pojęcie „współwłasności” kryje pod sobą problemy z jakimi borykają się właściciele udziałów. Współwłasność jest instytucją uregulowaną w przepisach Kodeksu cywilnego. Pojęcie to oznacza, iż własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom. Współwłasność cechuje się więc: – jednością przedmiotu współwłasności, – wielością podmiotów, którym przysługuje dane prawo, – niepodzielnością tegoż prawa.

Każdemu ze współwłaścicieli przysługuje prawo do całej rzeczy, a nie tylko do jej części, jak wielu myśli.

Jak wygląda więc faktyczne władztwo nad nieruchomością, po nabyciu w niej udziałów?

Nabycie udziału w nieruchomości sprowadza się 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. Poprzez nabycie udziałów w nieruchomości można stać się również wyłącznym użytkownikiem danej nieruchomości, a więc lokal otrzymać do korzystania/używania na wyłączność.

Współwłaściciel może swym prawem rozporządzać w dowolny sposób, np. poprzez zbycie swego udziału, obciążenie hipoteką, przekazanie w testamencie osobie najbliższej. I tak, poprzez nabycie udziału w nieruchomości można nabywać ją kawałek po kawałku. W

praktyce zdarza się tak, że właściciel chętny jest zbyć swoje prawo, kiedy nie sprzeda go w całości od razu.

Współwłasność można również w każdym czasie znieść. Gdy jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, może to nastąpić w szybki sposób, tj. poprzez zawarcie umowy przed notariuszem. Inaczej wygląda sytuacja, kiedy nie ma zgody wszystkich. Wówczas, każdy który posiada udział w danej nieruchomości może złożyć wniosek o zniesienie współwłasności do Sądu. Sąd prowadząc postępowanie w tym przedmiocie może podzielić rzecz wspólną poprzez: podział fizyczny rzeczy, przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli bądź kilku z nich, za spłatą pozostałych oraz podział cywilny- sprzedaż rzeczy wspólnej.

Własność udziałów w nieruchomości ma zarówno dobre jak i te mniej pozytywne strony. W przypadku bycia współwłaścicielem, należy liczyć się z tym, że przyjdzie moment kiedy stan wspólnego posiadania jednej rzeczy zostanie zakończony i pojawi się możliwość nabycia całej nieruchomości na własność, za którą de facto trzeba będzie zapłacić. Dla jednych będzie to niesamowita okazja, a dla innych niestety strata.

By admin | 4 stycznia, 2019