

Jeśli jeden z budynków w wielobudynkowej Wspólnocie Mieszkaniowej chciałby się odłączyć od Wspólnoty, od czego powinni zacząć? Od geodety, czy może od jakiejś innej instytucji? Czy jest, to proces bardzo skomplikowany i kosztowny? Czy wymaga odrębnych aktów notarialnych wszystkich mieszkańców?

Z góry bardzo dziękuję za szybką odpowiedź.

Pozdrawiam

Katarzyna P.

Administracja REDPOLIN

Wspólnota mieszkaniowa powinna w większości przypadków obejmować działkę budowlaną zabudowaną jednym budynkiem tzw. wspólnota jednobudynkowa. Jednak nierzadko zwłaszcza w zasobach spółdzielczych na jednej działce znajdowało się więcej budynków mieszkalnych. Nieraz zdążyło się, że na jednej działce usytuowane było całe małe osiedle. W takiej sytuacji przy wyodrębnianiu lokali często nie dokonywano podziału tej działki, a konsekwencją takiego postępowania są wspólnoty mieszkaniowe złożone z kilku budynków, tzw. wspólnoty wielobudynkowe. Tymczasem wspólnoty wielobudynkowe powinny być rzadkością i tworzone tylko w szczególnych przypadkach gdy „zależności między budynkami” są tak duże, że jest to uzasadnione. Potwierdził to **Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 18.04.2008 roku sygn. akt I ACa 71/08**. Instrumentem służącym podziałowi takiej wspólnoty jest art.5 ust 2 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem jeżeli na nieruchomości gruntowej jest położony więcej niż jeden budynek, a przynajmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokalu, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości polegającego na wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości dwóch lub więcej działek budowlanych.

Przed wszystkim podziału muszą chcieć właściciele dysponujący większością udziałów w nieruchomości wspólnej w innym przypadku nie da się rozpocząć procedury podziału. Trzeba też przed rozpoczęciem procedury podziału uzbroić wspólnotę mieszkaniową w środki finansowe niezbędne do pokrycia kosztów na przykład ustalając na dany rok zwiększone koszty zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną aby w następnym roku procedurę podziału przeprowadzić.

Procedura podziału wspólnoty – 6 kroków

1. Jednomyślna uchwała lub zgoda sądu

Przed wszystkim zwróć uwagę, że zgodnie z art.22 ust 3 pkt 6 ustawy o własności lokali dokonanie podziału nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu więc wspólnota mieszkaniowa musi podjąć uchwałę o wyrażeniu zgody na podział nieruchomości. **Jednak dokonanie podziału geodezyjnego nieruchomości wspólnej wymaga uchwały podjętej nie większością głosów a jednomyślności wszystkich właścicieli lokali.** Zgodnie bowiem z art.97 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych. Przepis art. 199 kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio. Właściciele lokali powinni też w uchwale określić nowe wspólnoty mieszkaniowe oraz wyrazić zgodę na dokonanie zmiany wysokości udziałów w nieruchomościach wspólnych. Uchwała o zmianie wysokości udziałów musi zostać podjęta i zaprotokołowana w obecności notariusza oraz zawierać umocowanie dla zarządów do zawarcia stosownego aktu notarialnego. **W przypadku braku jednomyślności wszystkich właścicieli lokali, których udziały wynoszą co najmniej połowę mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd** który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. W odróżnieniu od zaskarżenia uchwały sprawę sąd rozpoznaje w postępowaniu nieprocesowym. Występują w nim wnioskodawca oraz uczestnicy, tj. właściciele lokali. Wniosek kieruje się do sądu rejonowego, właściwego według położenia nieruchomości. Wniosek o wszczęcie postępowania powinien zawierać oznaczenie sądu, do którego jest skierowany, dane osobowe i adres wnioskodawcy oraz wszystkich uczestników, dokładnie określone żądanie i przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie oraz podpis wnioskodawcy.

2. Geodezyjny podział nieruchomości

Na bazie podjętej uchwały lub zgody sądu na dokonanie podziału zarząd wspólnoty mieszkaniowej może zlecić geodecie dokonanie podziału nieruchomości w ten sposób aby wydzielić dwie działki dla dwóch budynków Kolejnym etapem będzie wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie zatwierdzenia podziału nieruchomości. Organem właściwym będzie tutaj wójt, burmistrz, prezydent miasta właściwy ze względu na położenie nieruchomości, który po przeprowadzeniu postępowania wyda decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości dokonany przez geodetę Podział geodezyjny nieruchomości nie będzie potrzebny jeżeli nieruchomość wspólna składa się z kilku działek i do podziału wspólnoty nie będzie potrzebne geodezyjne wydzielenie działek gdyż już obecnie działki geodezyjne umożliwiają określenie dwóch nieruchomości wspólnych.

3. Inwentaryzacja

Kolejnym krokiem zmierzającym do podziału wspólnoty mieszkaniowej będzie opracowanie nowej inwentaryzacji budynków. W inwentaryzacji osoba z uprawnieniami określi nowe nieruchomości wspólne i nowe udziały właścicieli lokali.

4. Akt notarialny i wpis w księgach wieczystych

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej na podstawie pełnomocnictwa właścicieli udzielonego w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza zawrze akt notarialny w którym dokonana na podstawie inwentaryzacji i podziału geodezyjnego określenia nowych nieruchomości wspólnych i nowych udziałów właścicieli lokali w nieruchomościach wspólnych. W akcie tym notariusz skieruje też wniosek do sądu rejonowego wydziału ksiąg wieczystych o podział nieruchomości wspólnej założenie odrębnych ksiąg wieczystych dla nowych nieruchomości wspólnych, wpisanie nowych udziałów właścicieli lokali oraz skorygowanie wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali.

5 Nowe zarządy oraz rozliczenia

Wpis w księgach wieczystych zmian dokonanych przez właścicieli lokali kończy procedurę podziału wspólnoty mieszkaniowej. Jednak w związku z podziałem wspólnoty mieszkaniowej, co równa się powstaniem dwóch nowych wspólnot mieszkaniowych konieczny jest wybór przez każdą z nowych wspólnot mieszkaniowych zarządu. Konieczne jest też rozliczenie finansowe nie tylko między sobą ale także z dostawcami mediów. Konieczne jest zawarcie nowych umów z dostawcami mediów przez zarządy nowych wspólnot mieszkaniowych. Niewątpliwie będą to zadania bardzo czasochłonne i wymagające dobrego zaplanowania kolejności działań oraz wcześniejszych uzgodnień podejmowanych kroków.

6 Podział dokumentacji

Po dokonaniu podziału wspólnoty mieszkaniowej i powołaniu w obu wspólnotach nowych zarządów pojawi się też problem podziału dokumentacji. Część dokumentacji np. z przeglądów, projektowo-inwentaryzacyjną czy książkę obiektu budowlanego i tak prowadzi się odrębnie dla każdego budynku więc w takim wypadku podział dokumentacji nie będzie problemem. Problem stanowić może sytuacja wspólnych dokumentów dla obu budynków, czy uchwał wspólnoty mieszkaniowej w takiej sytuacji zawsze należy pamiętać, że jeżeli to dokument wydany przez organ administracji lub sąd wystarczy wystąpić do tego organu o wydanie jego wypisu. W stosunku do innych dokumentów zawsze można u notariusza dokonać poświadczenia ksera dokumentu przez co uzyskuje on moc oryginału.

Podsumowanie

Jak widzisz jest to dość długotrwała i skomplikowana procedura, ale przede wszystkim kosztowna. Wymaga pokrycia kosztów geodety, notariusza, prawnika (w przypadku gdy przebrnięcie przez procedurę przekracza możliwości zarządu), kosztów sądowych związanych z wpisami w księgach wieczystych oraz ewentualnego żądania rozstrzygnięcia w przypadku braku jednomyślności przy zgodzie na podział nieruchomości. Koszty zależą od wielkości wspólnoty zwłaszcza koszty opłat sądowych związanych z wpisami w księgach wieczystych. Część kosztów jest kosztami wolnorynkowymi jak na przykład wynagrodzenie geodety, czy koszt wykonania inwentaryzacji zatem zależą od umiejętności negocjacyjnych zarządu. Niemniej koszty te idą w tysiące złotych. W przypadku bardzo dużych wspólnot mieszkaniowych taki podział dla pojedynczego właściciela może być wydatkiem do przejścia ale w przypadku mniejszych wspólnot liczących kilkadziesiąt lokali bardzo często ze względu na koszty pomysł podziału wspólnoty szybko zakończy swój byt. Wielu właścicieli potrafi bowiem w ramach wspólnoty mieszkaniowej klócić się o kilka złotych miesięcznie w różnicy w kosztach i grozić podziałem ale gdy przychodzi ponieść przypadające na każdego właściciela kilkaset złotych kosztów takiego podziału nagle temat podziału znika z ust właścicieli, a grupa zwolenników podziału spada poniżej liczby niezbędnej do podjęcia tematu (właściciele dysponujący ponad połową udziałów).

Paweł Puch - prawnik

Podstawa prawna :

art. 2, 3, 5, 6, art.22 ust 3 pkt 6 ustawy o własności lokali
art.97 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami
art. 199 kodeksu cywilnego

Załącznik:

Uchwała w sprawie podziału wspólnoty mieszkaniowej