

## Wyliczenie udziału współwłaściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.

Po nowelizacji ustawy o własności lokali z dniem 29 sierpnia 2015 r. uległ zmianie sposób ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 3 ust. 3a uwl. udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela w częściach ułamkowych wyodrębnionego lokalu odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

Przepis dotyczy również małżeństw, w których zawarto umowę o rozdzielności majątku (vide intercyza).

Zatem każdy ze współwłaścicieli lokalu glosuje za uchwałami, ponosi wydatki związane z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości oraz korzysta z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej wyłącznie w stopniu wynikającym z jego udziałów wyliczonych zgodnie z ww. przepisem – patrz przykład poniżej.

Podobnie ma się rzecz w przypadku windykacji należności od współwłaściciela/współwłaścicieli jednego lokalu.

### Przykładowy sposób wyliczenia udziału w nieruchomości wspólnej dla współwłaścicieli lokalu:

Właścicielami lokalu są trzy osoby posiadający różne udziały we własności (tj. w lokalu) zgodnie z zapisami w Księdze Wieczystej Dział II – Własność (tabela 1).

Właściciele lokalu posiadają łączny udział w nieruchomości wspólnej zgodnie z zapisami w Księdze Wieczystej Dział I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością (tabela 2).

$$\text{Udział współwłaściciela nr 1 w nieruchomości wspólnej} = \frac{3}{6} \cdot \frac{15}{100} = \frac{45}{600}$$

$$\text{Udział współwłaściciela nr 2 w nieruchomości wspólnej} = \frac{1}{6} \cdot \frac{15}{100} = \frac{15}{600}$$

$$\text{Udział współwłaściciela nr 3 w nieruchomości wspólnej} = \frac{2}{6} \cdot \frac{15}{100} = \frac{30}{600}$$

Tabela 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR 0110/0... STAN Z DNIA 2015-10-15 06:41				
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - 0110				
LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.			---	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	3 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				
Lp. 2.			---	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				
Lp. 3.			---	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	2 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				

Tabela 2

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR OL10/000 / STAN Z DNIA 2015-10-15 06:32				
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL10				
LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>				
<b>Spis praw związanych z własnością</b>				
Lp. 1.	---			
Numer prawa	<b>1</b>			
Rodzaj prawa	<b>UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU</b>			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	15 / 100		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00019188 /		
				---

Dostęp do ksiąg wieczystych – <https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

Zmiany:

Art. 3, ust 3a Ustawy o własności lokali – <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20150001168>

Na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

Tekst jednolity

Ustawy o własności lokali – [http://www.okrzei20olsztyn.pl/index\\_dokumenty/Ust\\_o\\_wlas\\_lokali.pdf](http://www.okrzei20olsztyn.pl/index_dokumenty/Ust_o_wlas_lokali.pdf)