

USTAWA

z dnia2015 r.

o zmianie ustawy o własności lokali

Art. 1. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) dodaje się art. 1a w brzmieniu:

„3. Ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 2b.”;

2) w art. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. 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.”;

3) w art. 23 dodaje się ust. 2b w brzmieniu:

„2b. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, współwłaściciele lokalu w celu oddania głosu przypadającego na ich lokal ustanawiają pełnomocnika.”.

Art. 2. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

W obecnym stanie prawnym współwłaściciele garażu wielostanowiskowego są tzw. „zbiorowym” właścicielem, a w konsekwencji „zbiorowym” członkiem wspólnoty mieszkaniowej. Należy wyjaśnić, iż poprzez garaż wielostanowiskowy należy rozumieć hale, które deweloperzy wyodrębniają w nowooddawanych budynkach jako samodzielne lokale, w których następnie urządza miejsca parkingowe. Prawa własności przenoszone są na nabywców tak, że przedmiotem sprzedaży jest udział w garażu. Wykształciła się zatem praktyka, że jeden garaż (lokal) staje się własnością nawet kilkuset współwłaścicieli, a jak z każdym lokalem, również z tym garażowym, związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Z treści art. 3 ust. 1 *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.)*, dalej *uwł*, – *„w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości jako prawo związane z własnością lokali”* – należy wywieść wniosek, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, co oznacza, iż udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu, lecz niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom. Współwłaściciel lokalu nie ma zatem samodzielnego udziału w nieruchomości wspólnej odpowiedniego do wielkości swego udziału. Powyższe stanowisko znajduje również oparcie w definicji wspólnoty mieszkaniowej zawartej w art. 6 ustawy, zgodnie z którą wspólnotę mieszkaniową tworzą wszyscy właściciele lokali. Przepis ten w żadnej mierze nie odnosi się do kwestii współwłasności lokalu. Co więcej, żaden z przepisów ustawy nie określa sposobu reprezentacji przez współwłaścicieli lokalu, co miało miejsce w art. 11 *rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848)*, obligującego współwłaścicieli lokali do ustanowienia, celem udziału w zebraniu wspólnoty, pełnomocnika. Tym samym, przy realizacji przewidzianych przez ustawę praw i obowiązków przez współwłaścicieli lokalu powstają problemy, co najjaskrawiej jest widoczne w przypadku oddawania głosu przy podejmowaniu przez wspólnoty uchwał, jak również sposobu partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, przypadających na każdego właściciela lokalu.

Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie, przyjmuje się, iż posiadany udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej jest niepodzielny, czego konsekwencją jest niepodzielność głosu oddawanego przez „zbiorowego” właściciela lokalu przy podejmowaniu uchwały – w tym przypadku przez współwłaścicieli garażu. Co więcej, stanowisko takie konsekwentnie reprezentuje również w swym orzecznictwie Sąd Najwyższy. W uchwale z dnia 3 października 2003 r. (III CZP 65/03) stwierdził on, iż *„udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, że udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu”*. Również w uchwale z dnia 14 lipca 2005 r. (III CZP 43/05) Sąd Najwyższy uznał, że *„udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, zatem powinni oni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w braku zgody – zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie*

art. 199 Kc”. Dopełnieniem tej linii orzeczniczej jest uchwała SN z dnia 12 grudnia 2012 r., wg której „*prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu*”.

Warto zaznaczyć, iż przypadający na garaż wielostanowiskowy udział w nieruchomości wspólnej (udział we wspólnocie mieszkaniowej) nierzadko oscyluje w granicach 30%, uniemożliwiając tym samym prawidłowe funkcjonowanie wspólnot. Sposób zarządu takim garażem określają przepisy *Kodeksu cywilnego* dotyczące współwłasności. Tym samym, współwłaściciele garażu chcąc zająć stanowisko w sprawach będących przedmiotem głosowania wspólnoty muszą uprzednio podjąć decyzję o sposobie głosowania w danej sprawie oraz stosownie do art. 199 *Kc*, jednomyślnie ustanowić pełnomocnika reprezentującego ich na zebraniu wspólnoty. Jednomyślność w takim przypadku oznacza wyrażenie zgody przez wszystkich współwłaścicieli bez względu na ich liczbę (często jest ich ponad 100), co stanowi utrudnienie w podejmowaniu przez nich decyzji. W praktyce oznacza to, że udział przypadający na współwłaścicieli garażu został de facto wyłączony z możliwości uwzględnienia go w głosowaniu. W konsekwencji pozbawienie faktycznego prawa głosu np. współwłaścicieli posiadających 1/3 udziałów powoduje, iż przegłosowanie przez wspólnotę mieszkaniową jakiegokolwiek uchwały staje się częstokroć praktycznie niewykonalne. Trzeba bowiem podkreślić, iż do podjęcia uchwały przez wspólnotę wymagana jest większość głosów wszystkich właścicieli – nie mamy więc do czynienia jedynie z właścicielami obecnymi na zebraniu. Niemożność jednomyślnego ustanowienia przez współwłaścicieli garażu pełnomocnika, a zatem brak możliwości uwzględnienia jego głosu przy podejmowaniu przez wspólnotę uchwał, prowadzić może w jej ramach do paraliżu decyzyjnego.

Przedstawione w projekcie ustawy rozwiązanie polega na zrównaniu statusu właścicieli lokali oraz współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych; ci drudzy są bowiem w obecnym stanie prawnym pozbawieni praw, które ustawa przyznaje wyłącznie właścicielom. A zatem będą mogli oni brać udział w podejmowaniu uchwał przez wspólnotę (zarówno na zebraniach, jak i w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd), a co za tym idzie będą mieli wpływ na politykę finansową wspólnoty m.in. poprzez prawo głosu nad uchwałami dotyczącymi wysokości planowanych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Będą mogli również realizować swoje uprawnienia w zakresie kontroli zarządu m.in. poprzez prawo głosu nad uchwałami w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu ze swej pracy oraz w sprawie udzielenia zarządowi z tego tytułu absolutorium. Co więcej, prawo kontroli dotyczyć będzie również możliwości zaskarżania uchwał wspólnoty oraz prawa zwrócenia się do sądu o ustanowienie zarządcy przymusowego w sytuacji, gdy zarząd wspólnoty nie wypełnia swych obowiązków bądź nie został w ogóle powołany. Proponowane rozwiązania przewidują nie tylko zrównanie – w ramach posiadanych udziałów - praw właścicieli oraz współwłaścicieli, ale również ich obowiązków. Tym samym nakładają na współwłaścicieli obowiązek partycypacji w kosztach zarządu wspólnoty w zakresie równym iloczynowi wielkości udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Takie założenie winno zapewnić przejrzystość

zobowiązań współwłaścicieli względem wspólnoty, a tym samym pozytywnie wpłynąć na stan finansów wspólnoty oraz jej płynność finansową.

Wyłączeniem od powyższej zasady zrównującej prawa właścicieli i współwłaścicieli lokali jest propozycja, by w głosowaniu prowadzonym w trybie „jeden właściciel – jeden głos”, którego możliwość przeprowadzenia przewiduje art. 23 ust. 2 i 2a *uw*, współwłaściciele lokalu w celu oddania głosu przypadającego na ich lokal ustanowili pełnomocnika. Rozwiązanie to ma na celu uniknięcie nieuzasadnionego pomnożenia uprawnień decyzyjnych współwłaścicieli jednego lokalu we wspólnocie mieszkaniowej tj. nadreprezentacji współwłaścicieli kosztem właścicieli. Przyjęcie innego rozwiązania (przyznania jednego prawa głosu osobno każdemu ze współwłaścicieli) prowadziłoby do sytuacji, w której współwłaściciele jednego lokalu ze względu na wielość głosów mieliby przy głosowaniu w tym trybie mocniejszą pozycję aniżeli właściciele innych lokali (przykładowo 10 współwłaścicieli lokali miałyby 10 głosów, podczas gdy właściciel lokalu, który nie jest przedmiotem współwłasności, ma tylko jeden głos). Istotą proponowanego rozwiązania jest zachowanie zasady, wedle której z jednym lokalem wiąże się tylko jeden głos na zebraniu bez względu na jego stan prawny, tj. niezależnie od faktu czy jest przedmiotem współwłasności czy też nie. Jednocześnie należy dodać, że z uwagi na specyfikę głosowania w tym trybie (na każdy lokal przypada jeden głos), ewentualny brak porozumienia współwłaścicieli w kwestii ustanowienia pełnomocnika i w konsekwencji nieuwzględnienie ich głosu nie utrudni znacząco podjęcia uchwały – w głosowaniu z tego powodu jedynie jeden głos będzie nieuwzględniony. Zatem uchwała i tak będzie mogła być podjęta. Przyjęta koncepcja nie wyklucza natomiast współwłaścicieli lokalu z udziału w głosowaniu przeprowadzanym przez zarząd w trybie indywidualnym (obiegowym), w którym każdy z nich dysponować będzie mógł swym „częstkowym” udziałem na takich samych zasadach, jak w przypadku głosowania mającego miejsce na zebraniu wspólnoty.

Skutkiem projektowanej regulacji będzie usprawnienie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się wielostanowiskowe garaże.

Projektowana regulacja nie powoduje następstw w rozwoju społecznym i gospodarczym. Nie będzie miała wpływu na rynek pracy, na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw, ani też na sytuację i rozwój regionalny.

Projekt ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej. Nie powoduje obciążeń dla budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego, nie powoduje też obciążeń dla finansów wspólnot mieszkaniowych.