



Warszawa, 30 czerwca 2015 r.

## **Opinia do ustawy o zmianie ustawy o własności lokali**

**(druk nr 938)**

### **I. Cel i przedmiot ustawy**

Celem uchwalonej przez Sejm w dniu 12 czerwca 2015 r. ustawy o zmianie ustawy o własności lokali jest zrównanie statusu właścicieli lokali oraz współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych, aby mogli uczestniczyć w podejmowaniu uchwał przez wspólnotę co ma przełożyć się na usprawnienie funkcjonowania wspólnot.

W art. 1 w pkt 2 ustawy zaproponowano nowe rozwiązanie, zgodnie z którym 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.

Ponadto, jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani będą ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu będą mogli dokonać większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu. (art. 1 pkt 5).

Zmiana pozostałych przepisów ma charakter doprecyzowujący.

Obowiązująca ustawa o własności lokali nie wprowadza ograniczeń co do posiadania przez kilka osób jednego lokalu stanowiącego odrębną własność. Lokal taki może być przedmiotem współwłasności. Gdy nabywcami lokalu są małżonkowie, lokal, zgodnie z przepisami dotyczącymi wszystkich nieruchomości, stanie się z reguły przedmiotem ich

majątku dorobkowego (współwłasność łączna). Gdy lokal nabywa kilka osób na współwłasność, mogą zostać określone ułamkowe udziały każdej z nich we własności tego lokalu.

Współwłaściciele lokalu stanowiącego odrębną własność wykonują swoje prawo własności zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego o współwłasności.

Udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu. Wobec tego udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu i powinni oni zajmować jednolite stanowisko (jednomyślność) w kwestiach dotyczących przedmiotu własności i wynikającego z niego udziału, a w przypadku braku zgody powinni zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. W praktyce stosowanie przepisów ustawy rodzi problemy (paraliż decyzyjny we wspólnotach).

Ustawa ma wejść w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## **II. Przebieg prac legislacyjnych**

Ustawa została uchwalona przez Sejm w dniu 12 czerwca 2015r. Ustawa stanowi przedłożenie sejmowej Komisji Infrastruktury (druk sejmowy nr 3233).

Prace nad ustawą prowadziła Komisja Infrastruktury, która po przeprowadzeniu pierwszego czytania przedstawiła sprawozdanie (druk sejmowy nr 3278). Komisja zdecydowała o rozszerzeniu nowelizacji ustawy o doprecyzowanie określeń ustawowych (właściciel lokalu, właściciele lokali w art. 1 w pkt 3,4, 6–10).

W drugim czytaniu nie zgłoszono poprawek i przystąpiono niezwłocznie do trzeciego czytania.

Ustawa nie budzi zastrzeżeń o charakterze legislacyjnym.

*Aldona Figura*

*Starszy legislator*