



Warszawa, dnia 22 czerwca 2018 r.

Opinia do ustawy o zmianie ustawy o własności lokali

(druk nr 838)

I. Cel i przedmiot ustawy

Uchwalona przez Sejm ustawa o zmianie ustawy o własności lokali ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych powstałych na tle zmian wprowadzonych ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, dotyczących wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych oraz kompetencji starosty do badania przesłanek wydzielenia samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z wprowadzonym i obowiązującym od dnia 11 września 2017 r. art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali, ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie, a odrębną nieruchomości w budynku mieszkalnym jednorodzinny mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne.

Wątpliwości jakie pojawiły się na tle wprowadzonego przepisu dotyczą braku jednoznacznego określenia adresata normy zobowiązanego do badania przesłanek zgodności wydzielenia samodzielnego lokalu mieszkalnego z ustaleniami planu miejscowego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego oraz pozostałymi rozstrzygnięciami budowlanymi. Jak wynika z uzasadnienia do projektu ustawy, niektórzy starostowie odmawiają wydania kompletnego zaświadczenia w zakresie przewidzianym przez art. 2 ust. 1a ustawy, ograniczając się wyłącznie do stwierdzenia, że lokal jest samodzielny, z uwagi na brak wyraźnego skonkretyzowania obowiązku starosty w tym zakresie.

Bez wydania kompletnego zaświadczenia przez starostę w zakresie badania przesłanek zgodności wydzielenia lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 1a ustawy, zarówno notariusz jak i sąd wieczystoksięgowy nie mogą dokonać czynności niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu.

Wątpliwości interpretacyjne powstały również w obszarze wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych lokali w starych budynkach. Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu stało się w niektórych przypadkach utrudnione, z uwagi na brak dokumentacji budowlanej w archiwach organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. Powszechny obowiązek przechowywania dokumentacji technicznej obiektu budowlanego, w tym pozwoleń na budowę, istnieje od dnia 1 stycznia 1995 r., tj. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, z późn. zm.).

Mając powyższe na uwadze ustawa wprowadza zasadę, że to starosta, w formie zaświadczenia będzie stwierdzał spełnienie wymagań w zakresie koniecznym do ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu (art. 1 pkt 1 lit. c).

Jednocześnie zasady dotyczące ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu nie będą miały zastosowania do budynków istniejących przed dniem 1 stycznia 1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą, chyba, że w budynku po tej dacie przeprowadzono roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę (art. 1 pkt 1 lit. b).

Ustawodawca zdecydował, że ograniczenie iż odrębną nieruchomością w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne nie będzie miało zastosowania do budynków, które zostały wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed dniem 11 lipca 2003 r. gdyż od tego dnia na podstawie art. 3 pkt 2a ustawy – Prawo budowlane obowiązuje definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego i należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

II. Przebieg prac legislacyjnych

Sejm uchwalił ustawę w dniu 6 czerwca 2018 r. Ustawa jest efektem prac nad dwoma poselskimi projektami ustaw (druki sejmowe nr 2224 i 2510). Prace nad ustawą prowadziły Komisja Infrastruktury oraz Komisja Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej (druk sejmowy nr 2594). Połączone Komisje przebudowały i dopracowały projekt ustawy pod względem legislacyjnym.

Komisje zdecydowały, że zasady ustanawiania odrębnej własności samodzielnego lokalu nie będą miały zastosowania do budynków istniejących przed dniem 1 stycznia 1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą, chyba, że w budynku po tej dacie przeprowadzono roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę a także iż ograniczenie, że odrębną nieruchomości w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne nie będzie miało zastosowania do budynków, które zostały wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed dniem 11 lipca 2003 r. co jest związane z wejściem w życie nowelizacji ustawy – Prawo budowlane w zakresie ustalenia definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego

W drugim czytaniu nie zgłoszono poprawek.

III. Uwagi szczegółowe

W zawiązku z rozszerzeniem treści art. 11 ust. 3 ustawy o własności lokali w zakresie przesłanek jakie powinien brać pod uwagę sąd w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości konieczne wydaje się wprowadzenie przepisu rozstrzygającego o wpływie tego przepisu na postępowania sądowe w toku.

Propozycja poprawki:

- w art. 2 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Do postępowań sądowych o zniesienie współwłasności nieruchomości, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.”.

Aldona Figura

Główny