



Do druku nr 3233

**KRAJOWA RADA NOTARIALNA
WARSZAWA**

Warszawa, dnia27.03.2015 r.

L.dz. 05/156/15

**Szanowny Pan
Adam Podgórski
Zastępca Szefa
Kancelarii Sejmu**

Szanowny Panie Ministrze

W odpowiedzi na pismo z dnia 11 lutego 2015 r. (GMS-WP-173-28/15), przesyłające projekt ustawy o zmianie ustawy o własności lokali, w załączeniu przesyłam uchwałę nr VIII/29/2015 Krajowej Rady Notarialnej z dnia 26 marca 2015 r.

Z wyrazami szacunku

**Prezes
Krajowej Rady Notarialnej**
Tomasz Janik
Tomasz Janik

.....

.....
L.dz. 02-04-2015

PROJEKTOWANIE SEJMU Nr. _____

w dniu _____

DECYZJA MARGAZAŁKA SEJMU

DO DRUKU **3233**

DO I C. _____

— NA FOLIO _____ SEJMU

— DO KRAJIS II *Infrastruktury*

ORYGINAL W BIURO WYKONAWCZYM **10.04.15r.**

_____ *AlCar*

UCHWAŁA Nr VIII/29/2015
Krajowej Rady Notarialnej
z dnia 26 marca 2015 r.

w sprawie projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali

Na podstawie art. 40 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (tj. Dz.U. z 2014 roku, poz. 164 ze zm.)

Krajowa Rada Notarialna pozytywnie opiniuje projekt ustawy o zmianie ustawy o własności lokali, przesłany przy piśmie Zastępcy Szefa Kancelarii Sejmu z dnia 11 lutego 2015 r. (GMS-WP-173-28/15), zgłaszając jednocześnie do projektu następujące uwagi.

Na wstępie należy stwierdzić, że projektodawca omawianej zmiany, właściwie zdiagnozował problem, jakim jest uczestniczenie współwłaścicieli lokali we wspólnocie właścicieli lokali, a ściślej biorąc: komu - w przypadku współwłasności nieruchomości lokalowej - przysługuje prawo głosu na zebraniu właścicieli lokali (danej wspólnoty), czy wszystkim współwłaścicielom lokalu, z którego własnością (jako całością) związany jest udział w nieruchomości wspólnej (jako jedno zespolone prawo głosu), czy też prawo głosu rozdziela się na tyle samodzielnych części (oddzielnych głosów), ilu jest współwłaścicieli.

Z pełną mocą problem ten występuje przy garażach wielostanowiskowych, wyodrębnionych jako odrębne lokale i bardzo często zajmujące znaczą część danych obiektów. W praktyce zdarzają się sytuacje, w których lokale takie (garaże) są współwłasnością kilkuset współwłaścicieli, posiadających jednocześnie – w ramach udziałów we współwłasności - uprawnienia do korzystania z określonych miejsc postojowych (stanowisk). Takie udziały we współwłasności garaży wielostanowiskowych są jednocześnie niezależnymi przedmiotami w obrocie. Współwłaściciele tych garaży nie muszą być jednocześnie właścicielami innych lokali mieszkalnych bądź niemieszkalnych w danym budynku (budynkach).

Tworzy się więc specyficzna dla garaży wielostanowiskowych sytuacja: po pierwsze - garaże takie są odrębnymi nieruchomościami, zajmują nierzadko znaczne powierzchnie, także na więcej niż jednym poziomie i same w sobie są przedmiotem odrębnego od nieruchomości wspólnej zarządzania, w którym współwłaściciele uczestniczą odpowiednio do przysługujących im udziałów we własności. Po drugie - garaż wielostanowiskowy, a w zasadzie prawa wynikające z jego własności (współwłasności), przy zarządzaniu nieruchomością wspólną odgrywają taką samą rolę, jak w przypadku każdego innego lokalu, to jest z garażem tym związane jest prawo głosu odpowiadające – co do zasady – wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z własnością tegoż garażu.

Projektowana zmiana dotyczy kwestii drugiej i z pewnością ma ona diametralnie zmienić ustawową istotę prawa głosu, związanego z udziałem w

nieruchomości wspólnej w odniesieniu do lokali będących przedmiotem współwłasności.

Poczynić trzeba bowiem uwagę, że projektowana zmiana będzie miała zastosowanie także do innych lokali, zarówno mieszkalnych, jak i niemieszkalnych, o ile będą przedmiotem współwłasności.

Dotychczasowa wykładnia art.3 ust. 3 ustawy o własności lokali, jednoznacznie określa, że „prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 roku, Sygn. akt III CZP 82/12). Współwłaściciele danego lokalu winni zatem (w obecnym stanie prawnym) – przed głosowaniem na zebraniu właścicieli lokali tworzących daną wspólnotę mieszkaniową – uzgodnić (zestroić) swe głosy cząstkowe w jedno stanowisko i zagłosować stosownie do wielkości udziału związanego z własnością lokalu w nieruchomości wspólnej, przy czym podstawę prawną tegoż „zestrojenia” stanowić będzie bądź art. 201 Kodeksu cywilnego (do czynności zwykłego zarządu), bądź art.199 Kodeksu cywilnego (do czynności przekraczających zwykły zarząd).

Projektowana zmiana, co do zasady, zrównuje w stosunkach ze wspólnotą właściciela lokalu ze współwłaścicielem lokalu, co wynika z projektowanej treści art.1a i art. 3a ustawy o własności lokali. Zmiana ta adresowana jest do współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych, a zatem zmianie tej nie podlega współwłasność łączna (małżonków, spółników spółki cywilnej).

W ocenie Krajowej Rady Notarialnej proponowana zmiana kreuje swoistą podmiotowość współwłaściciela lokalu we wszelkich czynnościach dotyczących – poprzez wspólnotę mieszkaniową – zarządzania nieruchomością wspólną. Jest to diametralne odejście od dotychczasowego pojmowania w tym zakresie udziału współwłaściciela. Jego wyrazem jest obecnie przykładowo stwierdzenie, iż „Przedmiotem wspólności współwłaścicieli jest lokal, udział w nieruchomości wspólnej i udział w prawie użytkowania wieczystego” (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2014 roku, Sygn. akt III CZP 19/14). Sąd Najwyższy w powołanej uchwale wyjaśnił, że każdemu ze współwłaścicieli danego lokalu nie przysługuje oddzielny udział w nieruchomości wspólnej, lecz udział w udziale w nieruchomości wspólnej, jako specyficznym, rozumianym całościowo prawie.

Zdaniem KRN proponowana zmiana stworzy nowy przedmiot (byt) prawny: udział współwłaściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.

Krajowa Rada Notarialna ocenia, że zmiana ta nie do końca jest właściwa. Doprowadzi ona do swoistego „rozbijania” dotychczas jednolitego udziału w nieruchomości wspólnej, jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu, na szereg niezależnych udziałów związanych z udziałami we własności lokalu. Takie (w naszej ocenie możliwe) odczytanie zamiaru ustawodawcy, może prowadzić do prób ujawniania w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu nie tylko współwłaścicieli w przypadających na nich udziałach, ale także ujawniania przysługujących współwłaścicielom oddzielnych udziałów w nieruchomości wspólnej. Projektowane brzmienie art.3a ustawy stwarza także jakby nakaz zawierania w umowach rozporządzających (a także np. zapisach windykacyjnych) wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, wyliczonego według proporcji ustalonej w tym przepisie, jako swoistego prawa związanego z udziałem we własności lokalu. Nie można się z

tym zgodzić. Współwłaścicielowi lokalu przysługuje – co zostało wyżej stwierdzone – udział w udziale w nieruchomości wspólnej, a nie samoistny udział w nieruchomości wspólnej, gdyż prawem związanym z własnością lokalu jest udział w nieruchomości wspólnej, obliczony stosownie do art.3 ust.3 ustawy o własności lokali.

Ponieważ projektowana zmiana dotyczy przede wszystkim prawa głosu, zmiana ta powinna się wprost do tego odnosić. Dodany art.1a byłby zatem zbędny, a art.3a powinien być oznaczony jako nowy art.23a, po nim dodany art.23b w brzmieniu nadanym w projekcie. Natomiast obecne brzmienie art.23a winno zostać oznaczone jako art.23c, przy czym: art.23 ust.2 winien brzmieć: „Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, z zastrzeżeniem art.23 ust.2a, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos”. Natomiast art.23a w proponowanej przez KRN numeracji (w projekcie art.3a) winien wyraźnie odnosić się do kwestii prawa głosu i wobec tego winien otrzymać brzmienie: „W przypadku współwłasności lokalu w częściach ułamkowych, głos współwłaściciela uwzględnia się w wysokości odpowiadającej iloczynowi przysługującego mu udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej związanej z własnością tego lokalu”.

Należy także jednoznacznie stwierdzić, że projektowane regulacje wymagać będą bardzo skrupulatnego weryfikowania osób uprawnionych do udziału w zebraniu właścicieli; nie zawsze wystarczającym źródłem tej weryfikacji będzie mogła być treść ksiąg wieczystych. Postulować zatem należy ustawowe zobligowanie współwłaścicieli lokali do zawiadomienia zarządu (zarządcy) o przysługujących poszczególnym współwłaścicielom udziałach we własności danej nieruchomości lokalowej, z podaniem zdarzenia prawnego, na mocy którego współwłasność powstała.



Prezes
Krajowej Rady Notarialnej
Tomasz Janik
Tomasz Janik