

NOWELIZACJA USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI Z 12 CZERWCA 2015

Ostatnia duża nowelizacja ustawy – próba oceny

po art. 1 dodano art. 1a w brzmieniu:
„Art. 1a. Ileż w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, z wyjątkiem art. 16.”;

w art. 3 po ust. 3 dodano ust. 3a w brzmieniu:
„3a. 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.”;

Teza panów posłów z podkomisji komisji infrastruktury z czerwca 2015

"Nowe rozwiązanie zrówna właścicieli i współwłaścicieli **nie tylko w prawach, lecz także w obowiązkach**. Będą musieli **partycypować w kosztach wspólnoty** w zakresie wielkości udziału we współwłasności garażu i całej nieruchomości."

Cytat z uzasadnienia do projektu nowelizacji jeszcze w tej skromnej wersji z kwietnia:

"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."

Nowela ma skłonić garażowiczów (głównie z myślą o nich powstała) do likwidacji niemrawych bytów garażowych i różnych protez związanych z administrowaniem wyodrębnionymi halami garażowymi, którym m.in. ustanowiono osobne ewidencje naliczeń i rozliczeń. Chodzi o to, żeby były dwa podmioty w jednym administrowaniu, tzn. że ewidencja właścicieli lokali i garażowiczów w intencji ustawodawcy powinna być jedna wspólna. Garaż faktycznie dołącza do budynku.

Jeżeli rzeczywiście nowela zrównuje w pełni status prawny właścicieli i garażowiczów, to ustawodawca prawdopodobnie chce usprawnić i uprościć funkcjonowanie wspólnot z wyodrębnionymi prawnie halami garażowymi. Skoro tak, to ma ona sens, jeśli ma to oznaczać np. jedną wspólną ewidencję należności i wpłat, likwidację ciała reprezentującego samych garażowiczów, (quasi zarządu dla garażu) jeśli taki był, wspólną windykację wobec właścicieli i współwłaścicieli, wspólną listę udziałów do głosowań. Słowem: likwidację protez stworzonych w obecnym stanie prawnym, dążenie do wspólnego zarządu i administracji obydwoma nieruchomościami. Dotąd wspólnoty grzecznościowo zajmowały się garażami, teraz zajmą się garażami oraz wszystkimi innymi lokalami posiadającymi więcej niż jednego właściciela (z wyłączeniem współwłasności małżeńskiej).

Na przykładzie

W wyniku nowelizacji każdy współwłaściciel lokalu w częściach ułamkowych będzie miał swój własny udział w nieruchomości wspólnej. To oznacza, że jeśli taki współwłaściciel garażu ma także samodzielny lokal, to w czasie głosowania na zebraniu należy **doliczyć** do jego udziałów związanych z własnością lokalu udział związany ze współwłasnością garażu.

Deweloper ma w nieruchomości wspólnej 45% udziałów z tytułu niesprzedanych jeszcze lokali. Jednocześnie jest współwłaścicielem w 75% garażu wielostanowiskowego. Z garażem związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 30%. Aby obliczyć udział dewelopera w nieruchomości wspólnej z tytułu współwłasności garażu należy pomnożyć jego udział w garażu i ogólny udział związany z własnością całego garażu w nieruchomości wspólnej, czyli $0,75 \times 0,3 = 0,225$. To oznacza, że łączny udział dewelopera w nieruchomości wspólnej to 67,5%, czyli ... większość!

Powyższy przykład pokazuje, że udział garażowicza rzeczywiście jest iloczynem.

Nie do końca zrozumiałe jest stanowisko Krajowej Rady Sądownictwa, która po zapoznaniu się z treścią komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali zauważyła, że sposób ustalenia udziału w nieruchomości wspólnej współwłaściciela w częściach ułamkowych wyodrębnionego lokalu, który został przyjęty w art. 1 pkt 2 projektu, wykracza poza ramy technicznych reguł ustalenia wielkości tego udziału. I ponadto: „Jest w istocie zmianą w sferze stosunków własnościowych. Stanowi bowiem sposób określenia na nowo udziału w nieruchomości wspólnej.”
Stanowisko nie posiada szerszego uzasadnienia.

Nowością, jest tylko doliczenie udziału w garażu w czw do udziału lokalu w czw - o ile ktoś, kto ma stanowisko, ma również lokal. Udział całego garażu w czw nie jest przecież żadną nowością i zwykle wynosi ok 30%. Jednak zdaniem KRS **zmienia się przy tej okazji ilość współwłaścicieli części wspólnej nieruchomości.**

Pogląd ten opiera się na twierdzeniu, że nowelizacja z dnia 12.06.2015r. wprowadza zmianę w sferze stosunków własnościowych. Wiemy, że początkową intencją ustawodawcy było rozwikłanie pata, jaki pojawiał się podczas próby głosowania uchwał przez właścicieli garaży wielostanowiskowych. Jednak nowelę sformułowano w sposób, który wykracza poza kwestie głosowania. Nowelizację napisano tak, że w zasadzie można to rozumieć jako nowy podział nw na nowe ułamki własności. Zauważmy, że dotychczas współwłaściciele lokalu garażowego mieli wpisany w kw swój odrębny udział, ale do głosowania we wspólnocie traktowano halę garażową jako jeden, wspólny udział (stąd konieczność uzgodnienia stanowiska przez wszystkich współgarażowiczów, co było w praktyce niewykonalne). Po nowelizacji to już nie będzie jeden wspólny udział, ale kilkadziesiąt odrębnych udziałów w nw - to jest ta zmiana w sferze stosunków własnościowych. Identycznie będzie z lokalami mieszkalnymi, które mają współwłaścicieli w częściach ułamkowych (nie dotyczy małżeństw). Jeżeli np. 3-ch braci było po równo współwłaścicielami mieszkania, to do celów głosowania we wspólnocie ich udział był traktowany łącznie - takie też było orzecznictwo Sądu Najwyższego, iż udział w nw jest niepodzielny. Teraz trzech bracia będą mieli swoje własne, ułamkowe, rozłączne udziały w NW.

W zasadzie, w konsekwencji tej nowelizacji, należałoby zaktualizować wszystkie księgi wieczyste w Polsce i każdemu wpisać do KW jego nowy udział w NW. A chyba nie o to chodziło, nie aż o takie skutki. Chodziło tylko o sprawę głosowań, ewentualnie proporcjonalnego do ułamka podziału kosztów i nadwyżek we wspólnocie - i tak to należało sformułować w nowelizacji, a nie tak, że zmienia się "udział w nieruchomości wspólnej".

Spór o stosunki własnościowe nie jest akademicki – będzie istotą rozstrzygnięć sądowych.

Głosowanie – wg „nowych udziałów”

Współwłasność łączna małżonków nie ma żadnego znaczenia dla nowych obliczeń związanych z głosowaniem uchwał. Głosuje jeden z małżonków, ewentualnie oboje - ale tak samo. Nic się tutaj nie zmieniło. Interesuje nas udział w części wspólnej, o którym mówi ustawa o własności lokali, bo to nim się głosuje. Ten nie jest podzielny.

Nowelizacja uowl odnosi się do lokali będących zwykłą ułamkową współwłasnością. Nie ogranicza się jedynie do garaży, chociaż właśnie takie było jej główne założenie. Więc jeżeli jest trzech braci – współwłaścicieli ułamkowych np. w wyniku podziału spadku, to każdy z nich głosuje z siłą 1/3 pierwotnego udziału. Każdy z nich może głosować inaczej i już nie konsultują wspólnego stanowiska..

Naliczenia i obciążenia kosztami - też według "nowych udziałów"

Na skutek wprowadzonej nowelizacji wspólnota będzie musiała teraz (teoretycznie) na potrzeby własnych rozliczeń **ustalić wysokość udziału każdego ze współwłaścicieli wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej i dopiero w oparciu o ten ustalony ułamek dokonać indywidualnego rozliczenia osobno z każdym ze współwłaścicieli.** Obecnie rozliczenia współwłasności lokalu (nie tylko garażu, a właśnie wszystkich będących współwłasnością inną niż małżeńska) powinny być dokonywane przez wspólnotę mieszkaniową, a nie jak dotychczas pomiędzy współwłaścicielami na podstawie kodeksu cywilnego. Ustawodawca na zarządy/ców przerzucił dodatkowe obowiązki niejednokrotnie nie stwarzające dotąd problemu (płacił zazwyczaj jeden współwłaściciel ze swojego konta). Obecnie należałoby dochodzić należności proporcjonalnie od wszystkich współwłaścicieli.

Jeżeli nowela jest szeroka na całą ustawę („ilekroć...”), to analogicznie jak w przypadku głosowań, wg pierwotnej intencji posłów (udział w garażu można będzie legalnie doliczyć do udziału w lokalu), naliczenia związane z udziałem garażu można będzie zupełnie legalnie doliczyć do naliczeń za powierzchnię udziałową lokalu - w ramach jednej ewidencji.

Przed nowelizacją właściciel lokalu mógł być "zbiorowy", a rozliczenia wewnętrzne garażowiczów regulował kodeks cywilny (przepisy o współwłasności). Po nowelizacji nie mamy do czynienia z właścicielem "zbiorowym", ale z pojedynczymi właścicielami ułamkowymi, co przekłada się na strukturę własności nieruchomości wspólnej, jako prawa związanego z własnością lokalu. Obecnie podział udziałów współwłaścicieli wprowadził rewolucję w systemie rozliczeń. Zgodnie z art.12 ust.2 UWL należy dokonywać obciążeń właścicieli lokali zgodnie z posiadanym udziałem, a udział ten wg noweli uległ dalszemu podziałowi na mniejsze.

Tak więc np. współwłaściciele lokalu mieszkalnego (4 osoby każdy po 1/4) wg ustawy powinni otrzymać od Zarządcy wyliczoną wartość zaliczek na pokrycie kosztów Zarządu co do wysokości swoich udziałów w lokalu. Każdy powinien otrzymywać własne saldo z zaległościami/nadpłatami. Czy otrzymają? - na razie administracje większości budynków ignorują podział współwłasności na udziały. I czekają na serię wyroków sądowych.

W zobowiązaniach współwłaścicieli lokalu wobec wspólnoty nie ma tzw. solidarności - nie ma nic o niej w uowl. Gdyby była, to jeden garażowicz mógłby być ścigany za prąd w całym wyodrębnionym garażu, a za długi siostry opowiadałby brat, który nie mieszka w lokalu. Jednak wywnioskowany z noweli podział naliczeń i zaliczek wg udziałów we wspólnym lokalu, to de facto ominięcie braku tej solidarności tylnymi drzwiami - pozwoli ścigać również tego niemieszkającego brata do wysokości jego udziału - za długi siostry.

Co do małżonków: najważniejsza zmiana dotyczy współwłasności lokalu w częściach **ułamkowych**, nowelizacja nie wpływa na sytuację osób, które są współwłaścicielami lokalu w ramach **tzw. współwłasności łącznej**, a dotyczy to przede wszystkim małżonków. Istotą noweli jest zrównanie współwłaścicieli "ułamkowych", co oznacza że nie objęto nim "łącznych". Tzn. że współwłasność łączna (po noweli) w ramach stosunku małżeńskiego nie czyni pojedynczego małżonka właścicielem lokalu w rozumieniu ustawy. Nowela czyni za to takim np. osobno brata i osobno siostrę i - przede wszystkim - pojedynczego garażowicza (ściślej: zrównuje garażowicza w prawach z właścicielami lokali).

Art. 12 ust. 3 otrzyma brzmienie: „3. Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.”;

Nowe jest tylko słowo "lokali". Jeśli mamy mieć szerokie zrównanie, a przy tym utrzymanie zasady z art 12 ust 3, która pozwala jedynie zwiększyć obciążenia, to takie zwiększenie będzie teraz obejmowało garażowiczów.

Teza co do zobowiązań udziałowców garażu: zrównanie również w zakresie obowiązków teoretycznie oznacza, że garażowiczom należy naliczać to samo co niegarażowiczom, np. zaliczkę na koszty pielęgnacji zieleni czy docieplenie budynku. W praktyce mogą tak zrobić tak nieliczne wspólnoty, ale teoretycznie będzie to konsekwentne i zgodne z nowym artykułem ustawy.

Uważam, że ze względu na specyfikę garaży wielostanowiskowych ustawa powinna odtąd przewidywać możliwość nie tylko zwiększania lokalom użytkowym, ale też odwrotnie - zmniejszania obciążeń lokalom użytkowym obciążeń, o ile jest to zasadne ze względu na sposób korzystania z tych lokali.

Teraz ustawa idzie szeroko w kwestii obciążeń, ale nie jest w ogóle elastyczna. Efekt może być taki,

że garażowicze będą płacić na zieleń, albo na monitoring chociaż kamer nie ma nawet w pobliżu hali garażowej. Albo na fundusz celowy na docieplenie bloku ponad halą. Ustawa dopuszcza, że będą ponosili obciążenia, chociaż nie uzasadnia tego sposób korzystania z hali garażowej i ponadto nie przewiduje, że można je zmniejszyć.

W ustawie ta sama spora luka więc pozostanie. W poprzednim stanie prawnym też dochodziło w praktyce do nadużyć, gdy zarządy bezmyślnie zwiększały czasami sklepom obciążenia. Najczęściej w opłacie za śmieci (przed reformą śmieciową). Ten problem wróci i to w większej skali, a tą nowelą można było mu przy najmniej częściowo zaradzić. Była taka okazja.

W nowelizacji nie przewidziano w ogóle przepisów przejściowych. Oznacza to, że głosy w głosowaniach trwających i nie zakończonych przed 14 sierpnia 2015r. powinny być podliczone wg starych udziałów. Jeżeli weźmiemy pod uwagę, że powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały może być wytoczone nawet po kilku latach, to okazuje się, że tak naprawdę każda wspólnota mieszkaniowa, w której do głosowań zliczano udziały garażowe również przed nowelą czerwcową, może się liczyć z możliwością wytoczenia jej procesu na podstawie stanu prawnego obowiązującego przed 14 sierpnem 2015r.

Więcej o głosowaniach: <http://www.zaradca.pl/komentarze/2770-wspolnoty-maja-nadal-problemy-z-garazami>.

W niektórych nieruchomościach prowadzi się szczegółowe rozliczanie wszystkich zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością na poszczególnych właścicieli. Tam, w zasadzie całe rozliczenie roczne wydatków na nieruchomość wspólną powinno odbyć się według nowych zasad. To znaczy, że przy współwłasności lokalu rozliczyć należy każdego współwłaściciela osobno. Otrzymaliśmy sytuację taką, w której zaliczki do sierpnia wnoszone były według starych zasad, tj. przez jednego z właścicieli, a ich rozliczenie powinno zostać dokonane wg "nowych udziałów" tj. wobec współwłaścicieli lokalu. Niekiedy będzie się dało to zrobić jednolicie, niejako wstecz, dla zaliczek za cały rok obrachunkowy. A nie zawsze.... Ponownie - efekt zmian niezamierzony przez ustawodawcę.

Wzrost kosztów zarządu

Jeśli dotychczas szło jedno zawiadomienie do lokalu, to teraz pójdzie tyle, ilu jest ułamkowych współwłaścicieli lokalu. Jeśli współwłaścicielami lokalu garażowego są wyłącznie właściciele mieszkań w tej samej wspólnotcie, to większych kosztów nie będzie, bo te same osoby dostaną zawiadomienie jako właściciele mieszkań i drugiego nie muszą dostawać jako współwłaściciele garażu. Jeśli jednak część współwłaścicieli garażu nie ma mieszkań w tej wspólnotcie (co się zdarza, jeśli miejsce postojowe = udział w garażu jest drogie i brak chętnych, to deweloper sprzedaje je osobom z zewnątrz), to ilość zawiadomień wzrośnie. To samo dotyczy współwłaścicieli ułamkowych mieszkań.

Można w prosty sposób uniknąć dodatkowych kosztów przez przyjęcie uchwały, że zawiadomienia o zebraniu i o treści uchwał mogą być wrzucane do skrzynek pocztowych albo wręcz przesyłane mailem do właścicieli / współwłaścicieli lokali na wcześniej podany adres. Niech prawnicy dyskutują, czy zawiadomienie mailowe wyczerpuje wymóg zawiadomienia na piśmie, zarządy wspólnot muszą rozwiązywać problemy - również te, które stwarza ustawodawca.

Będą minimum trzy sytuacje gdzie zwiększy się ilość adresatów korespondencji od administracji/zarządu wspólnoty: 1) zawiadomienie o zebraniu, 2) papiery do głosowania uchwały w trybie obiegowym, 3) informacja o podjęciu uchwały w obiegowym.

To jest tylko minimum, więc jeżeli jest **wielu garażowiczów nie mających lokali**, to wzrost kosztów będzie faktem. Więc albo administrator udźwignie go w ramach obecnej stawki, albo przejdzie z dodatkową korespondencją do internetu. To może być problem naprawdę dużych hal w centrach dużych miast.

Nie omawiam w ogóle nowego problemu związanego z windykacją należności za lokale/udziały w lokalach, z którym zmierzają się prawnicy. Nie powstaje problem z zastosowaniem art.16 ust.1 UWL w przypadku, kiedy jeden współwłaściciel nie zalega - tu ustawodawca akurat przewidział wyłączenie z nowelizacji.

Nowy doklejony: 19.10.15 11:02
W internecie o zmianach cisza. Jakby wszyscy łudzili się, że do żadnych zmian w ustawie nie doszło.
Że zmiany dotyczą głosowania garaży i niczego więcej.
O ile dobre rozumiem, to zarządom nowe udziały są wybitnie nie na rękę, więc albo siedzą cicho,
albo są niczego nie świadomi.

Jedyny kompetentny artykuł jest o windykacji, polecam wprowadzenie do artykułu.

<http://www.administrator24.info/artykul/id7971,nowelizacja-ustawy-o-wlasnosci-lokali-a-windykacja>