

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.301.2015
Lotus: 210715-980

Pan
Szymon Szynkowski vel Sęk
Radny Miasta Poznania

Poznań, 21 lipca 2015 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na interpelację Pana Radnego w sprawie regulacji udziałów lokali sprzedanych lub oddanych w użytkowanie wieczyste przed 1995 r. w części wspólnej nieruchomości, uprzejmie informuję, co następuje:

Ad. 1) „Jakie działania zamierza podjąć miasto w związku ze wskazanym problemem w celu jego rozwiązania?”

W chwili obecnej trwa postępowanie sądowe z wniosku ZKZL sp. z o.o., na podstawie art. 199 k.c., w celu przyłączenia części nieruchomości w jednej księdze oraz określenia wysokości udziałów poszczególnych lokali mieszkalnych we Wspólnocie budynku przy ul. Kościuszki / Libelta. Proces trwa już drugi rok.

Pozew został złożony przez Miasto z uwagi na brak zgody wszystkich właścicieli lokali na przyłączenie działek do ww. budynku oraz związaną z tym faktem konieczność uregulowania wysokości udziałów (udziały przy sprzedaży 6 lokali były w przeszłości określone w stosunku do części powierzchni budynku).

Zgodnie z art. 199 kodeksu „Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli”.

W przypadku braku takiej zgody, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Teoretycznie ustawa przewiduje możliwość regulacji udziałów we Wspólnocie poprzez podjęcie stosownej Uchwały Wspólnoty (art. 22, ust. 3, pkt 5 i pkt 5a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, Dz.U. 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). W praktyce sądy oddalają jednak wnioski o dokonanie regulacji na podstawie Uchwały Wspólnoty, domagając się aby wszyscy właściciele lokali wyrazili taką wolę na podstawie aktu notarialnego.

Należy dodać, iż w przeszłości były podejmowane przez ZKZL i Wydział Gospodarki Nieruchomościami próby pozyskania zgody od wszystkich właścicieli lokali. Uzyskanie takiej zgody jest często zadaniem niewykonalnym, np.:

- z uwagi na brak odpowiedzi na korespondencję,
- nieuregulowany stan własności lokalu po śmierci właściciela przez jego spadkobierców,
- pobyt właściciela za granicą,
- brak zgody.

Reasumując - w przypadku uzyskania pozytywnego rozstrzygnięcia w sprawie sądowej dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Kościuszki/Libelta – Miasto będzie mogło wystąpić z podobnymi pozwami w stosunku do innych nieruchomości, gdzie występują nieprawidłowości, spowodowane między innymi popełnionymi błędami przy sprzedaży lokali mieszkalnych, dotyczącymi np.:

- sprzedaży lokalu z jednej klatki schodowej, w sytuacji gdy budynek składał się z kilku klatek schodowych,
- sprzedaży lokalu jedynie z części działek, na których był usytuowany budynek,
- sprzedaży lokalu z garażem bez określenia położenia garażu, także w sytuacji gdy garaż był położony na odrębnej działce i w odrębnej księdze wieczystej,
- sprzedaży lokalu, który znajdował się w innej księdze wieczystej niż budynek, w którym faktycznie lokal się mieści.

Dla uregulowania udziałów wymagane jest uprzednie dokonanie szeregu czynności wstępnych, np.:

- przyłączenie działek do wspólnej księgi wieczystej, na której funkcjonuje budynek,
- połączenie kilku Wspólnot w jedną,
- podział geodezyjny nieruchomości,

- przyłączenie części budynku, które leżą na innych działkach lub zapisane są w różnych księgach wieczystych.

Ad. 2) „Czy w przypadku gdyby okazało się, że regulacje ustawowe uniemożliwiają podjęcie odpowiednich działań, miasto proponuje konkretne zmiany legislacyjne w tym obszarze, przekazując je przedstawicielowi Poznania w Związku Miast Polskich, celem zgłoszenia odpowiedniej inicjatywy legislacyjnej?”

Obecnie Wydział Gospodarki Nieruchomościami analizuje możliwości dokonania odpowiednich zmian w ustawie lecz należy dodać, iż jest to proces skomplikowany, bowiem nowelizacja ustawy może się łączyć z potrzebą dokonania zmian w innych ustawach. Ponadto projekt zmian wymaga konsultacji z innymi jednostkami Miasta.

Dodatkowo, przekazuję w załączeniu wyjaśnienia Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. dotyczące działań podejmowanych w kwestii nieruchomości wspólnej przy ul. Działowej 6-8-10.

Z wyrazami szacunku



zastępca prezydenta
miasta Poznania
Mariusz Wiśniewski

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania