



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Poznań, 09.07.2015 r.

RS-0313-37/2015

P. B. Dolewko-niec

URZĄD MIASTA POZNANIA 01		
Wydział Organizacyjny		
Sekretariat		
pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań		
WPLYNIEŁO DNIA	2015 -07- 13	<i>FBt.</i>
L. dz. <i>130915-8100</i> z.d. _____		
znak sprawy _____		

Urząd Miasta Poznania
Wydział Organizacyjny

Odpowiadając na interpelację p. Szymona Szynkowskiego vel Sęk – Radnego Miasta Poznania, złożoną w dniu 01.07.2015 r., w sprawie: *regulacji udziałów lokali sprzedanych lub oddanych w użytkowanie wieczyste przed 1995 r. w części nieruchomości wspólnej*, przekazaną przez Wydział Organizacyjny Urzędu Miasta Poznania w dniu 03.07.2015 r., Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. wyjaśnia.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w budynku została wstrzymana w sierpniu 2003 r. ze względu na fakt, że ZGiKM Geopoz dokonał sprzedaży lokali mieszkalnych przypisując im łącznie ponad 100% udziałów w nieruchomości.

W związku z powyższym Spółka na przestrzeni ostatnich lat wielokrotnie zabiegała o przeprowadzenie regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej przy ul. Działowej 6-8-10.

W 2001 roku, w oparciu o inwentaryzację budynku, przygotowana została przez ZKZL kartoteka budynku, której zbiorcze zestawienie lokali wraz z przyporządkowanymi udziałami do poszczególnych lokali zostało głosowane przez wspólnotę mieszkaniową. Zestawienie to miało stanowić podstawę przeprowadzenia regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej w formie umowy notarialnej. Zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali, dla skuteczności regulacji wymagana jest zgodna wola wszystkich właścicieli lokali. Niestety ZKZL spotykał się z odmową części właścicieli lokali, którzy odmawiali uczestnictwa w przedmiotowej regulacji.

POZnań*

Członkowie wspólnoty nie wykazywali inicjatywy do działań regulacyjnych. Dodatkową przeszkodą do regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej, w formie umowy notarialnej z udziałem właścicieli lokali bądź ich pełnomocników reprezentujących 100% udziałów w nieruchomości wspólnej, była konieczność sfinalizowania sprzedaży lokalu powstałego na skutek adaptacji części nieruchomości wspólnej. W dniu 24.01.2003 r. wspólnota mieszkaniowa podjęła, w obecności notariusza Wojciecha Sajdy, uchwałę w sprawie sprzedaży części nieruchomości wspólnej, wraz z jednoczesną zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej i prawie użytkowania wieczystego gruntu, która uwzględniała zmianę powierzchni użytkowej budynku poprzez ustanowienie odrębnej własności wymienionego lokalu. Niestety, ów akt notarialny nie uwzględnił zmiany wysokości udziałów pięciu wyodrębnionych w tym czasie lokali mieszkalnych, co uniemożliwiło złożenie skutecznego oświadczenia woli do sądu wieczystoksięgowego w zakresie stosownych wpisów do ksiąg wieczystych.

Po raz kolejny, próba całościowego uregulowania kwestii zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej z inicjatywy ZKZL została przeprowadzona poprzez zlecenie w 2004 r. Kancelarii prawnej przygotowania i zawarcia umowy notarialnej pomiędzy wszystkimi właścicielami lokali wyodrębnionych oraz Miastem Poznań jako właścicielem lokali niewyodrębnionych, na mocy której dokonana zostałaby zmiana wysokości udziałów poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu, a także przeprowadzona zostałaby korekta powierzchni tychże lokali, zgodnie z opracowaną kartoteką budynku. Niestety, działania kancelarii prawnej zakończyły się niepowodzeniem, ze względu na stanowisko części właścicieli lokali, którzy negatywnie ustosunkowali się do kwestii zawarcia umowy, proponowanej w imieniu ZKZL przez kancelarię prawną, sprzeciwiając się wszelkim działaniom regulacyjnym.

Wolę podjęcia działań regulacyjnych, właściciele lokali wyrazili na zebraniu absolutoryjnym w marcu 2012 r. Spółka przystąpiła do czynności związanych z aktualizacją operatu z inwentaryzacji budynku celem opracowania aktualnego zestawienia zbiorczego lokali dla potrzeb regulacji udziałów. Ze względu na fakt, że pierwotny operat z inwentaryzacji budynku został opracowany w 1996 r., a po przeprowadzonej weryfikacji lokali stwierdzono nieprawidłowości

w opracowaniu ww. dokumentacji oraz zmiany w strukturze i powierzchni lokali, ostatecznie opracowano w lipcu 2013 r. aneks do operatu z inwentaryzacji budynku. Zarządca lokali komunalnych nie zaakceptował zaktualizowanej dokumentacji inwentaryzacyjnej ze względu na stwierdzone zmiany w powierzchni i strukturze w jednym z komunalnych lokali mieszkalnych (najemca wykonał prace remontowo-budowlane po opracowaniu w 2013 r. aneksu do operatu z inwentaryzacji budynku). W związku z powyższym zlecono w czerwcu b.r. firmie zewnętrznej opracowanie operatu z inwentaryzacji w zakresie zmian w przedmiotowym lokalu komunalnym. Po przeprowadzeniu przez Spółkę kontroli formalnej i merytorycznej opracowanej dokumentacji zostanie ona przekazana do zarządcy budynku celem uzyskania akceptacji.

Następnie na podstawie zaktualizowanego aneksu do operatu z inwentaryzacji budynku zostanie opracowane zestawienie zbiorcze lokali określające poszczególne powierzchnie lokali oraz ich udział w nieruchomości wspólnej umożliwiając tym samym rozpoczęcie czynności związanych z regulacją udziałów w nieruchomości wspólnej.

Tut. Spółka informuje, że Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Poznaniu w postanowieniach określił sposób regulacji udziałów w nieruchomościach wspólnych. Sąd uznał, że właściwym trybem regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej jest umowa notarialna z udziałem wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych bądź ich pełnomocników. Powyższe stwierdzenie zostało zawarte w postanowieniach z dnia 13 marca 2013 r. sygn. dz. kw. 1449/13 i z dnia 2 czerwca 2014 r. sygn. dz. kw. 4918/14 i nast., cyt.: „*w celu zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z własnościami wyodrębnionych lokali wymagana jest umowa **wszystkich** właścicieli wyodrębnionych lokali dotychczasowego właścicieli nieruchomości gruntowej (Miasta Poznania), a dla jej wykonania członkowie zarządu musieliby legitymować się pełnomocnictwem udzielonym na zasadach ogólnych od każdego z użytkowników wieczystych nieruchomości wspólnej.*”.

W świetle cytowanego fragmentu postanowienia Sądu, regulacja udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest zagadnieniem skomplikowanym pod względem prawnym, lecz jest niestety trudnym działaniem z organizacyjnego punktu widzenia ze względu na konieczność stawiennictwa do umowy notarialnej o jednym miejscu i czasie wszystkich 17 właścicieli lokali bądź ich

pełnomocników. W świetle powoływanych wyżej postanowień, zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej muszą dokonać wszyscy właściciele lokali, a nie tylko Miasto Poznań. Jednakże, członkowie wspólnoty w tym Miasto Poznań nie mają skutecznych środków prawnych, aby taką niezbędną współpracę wszystkich właścicieli przy regulacji udziałów wymóc lub zagwarantować. ZKZL sp. z o.o. podkreśla raz jeszcze, że stawiennictwo wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych lub ich pełnomocników do regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej jest jednym z czynników umożliwiających jej skuteczne przeprowadzenie. Ważnym elementem jest również, aby wszyscy właściciele posiadali uregulowane stany prawne wyodrębnionych nieruchomości lokalowych np. w przypadku dziedziczenia lokalu.

Spółka informuje, że wykorzystała wszelkie dostępne środki prawne, aby do skutecznej regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej przy ul. Działowej 6-8-10 doszło w ramach współdziałania członków wspólnoty mieszkaniowej, w tym Miasta Poznania. Właścicielom lokali, którzy chcieliby dokonać zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługuje także postępowanie sądowe wynikające z przepisu art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, prowadzące do usunięcia niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym. Wyżej opisane postępowanie prowadzone jest na wniosek zainteresowanego członka wspólnoty bez udziału Miasta i pozostałych właścicieli lokali. Dodatkowo, każdy z właścicieli lokali może indywidualnie wystąpić do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania o sprostowanie umowy wyodrębnienia i sprzedaży swojego lokalu mieszkalnego. Czynności te są jednakże dla stron umowy dobrowolne i opierają się na podstawach prawa cywilnego, co oznacza, że Miasto nie może przywołać do stawienia się do umowy właściciela lokalu, którego udział jest zawyżony.

Obecnie, powodzenie działań zmierzających do regulacji udziałów jest funkcją zaangażowania się w tę sprawę członków wspólnoty mieszkaniowej. Rozstrzygnięcie jej leży bowiem dziś w sferze stosunków cywilno-prawnych, a nie prawno-administracyjnych. Owo zaangażowanie dotyczy także postępowań indywidualnych właścicieli lokali wyodrębnionych w zakresie zmiany umowy o wyodrębnienie i sprzedaż lokalu, jak i postępowań w oparciu o art. 10

ustawy o księgach wieczystych i hipotece uprawniającym osoby, których prawa są wpisane błędnie do żądania usunięcia niezgodności.

W odniesieniu do zapytania o zmiany legislacyjne w zakresie regulacji ustawowych opisywanego zagadnienia prawnego (regulacja udziałów w nieruchomości wspólnej), zaznaczyć należy, że owe zmiany obejmować musiałyby korelację pomiędzy ustawą o własności lokali a ustawą o księgach wieczystych i hipotece, której to korelacji w aktualnym stanie prawnym brak. Ustawa o własności lokali określać powinna procedurę zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, nakładać zobowiązanie do ujawnienia w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej osób reprezentujących wspólnotę mieszkaniową (zarząd wspólnoty mieszkaniowej), natomiast ustawa o księgach wieczystych i hipotece wskazywać powinna zarząd wspólnoty mieszkaniowej jako uprawnionego wnioskodawcę wniosku do sądu wieczystoksięgowego o zmianę wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. Zmiana legislacyjna dotyczyć powinna założenia, że regulacja udziałów w nieruchomości wspólnej mogłaby się odbywać na podstawie uchwały przyjętej przez właścicieli lokali większością głosów, a z wnioskiem o stosowny wpis do księgi wieczystej wystąpić mógłby organ reprezentujący wspólnotę mieszkaniową, czyli jej zarząd ujawniony w KW, na podstawie wyżej wspomnianej uchwały wspólnoty mieszkaniowej.


PREZES ZARZADU
Pawel Augustyn

Sprawę prowadzi:
Joanna Rychlicka
tel. 8694866
Dawid Kozłowski
tel. 6596714

