



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Warszawa, 15. 12. 2014 r.

IV.511.34.2014.AK

Pani Maria Wasiak
Minister Infrastruktury i Rozwoju

Wzrostowa Pani Minister

W wystąpieniu z dnia 14 kwietnia 2014 r. Rzecznik Praw Obywatelskich zgłosił ówczesnemu Ministrowi Infrastruktury i Rozwoju konieczność jednoznacznego uregulowania kwestii sposobu głosowania przez współwłaścicieli lokalu użytkowego, stanowiącego wielostanowiskową halę garażową, nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej (kopia wystąpienia w załączeniu).

W wystąpieniu tym wskazano, że przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1995 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz 903 ze zm.) nie regulują wprost kwestii wykonywania prawa głosu wynikającego z udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z odrębną własnością lokalu, stanowiącego przedmiot współwłasności.

Obecny stan prawny przysporzył wątpliwości interpretacyjne oraz rozbieżności w orzecznictwie, które usunęła wprawdzie uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r. (sygn. III CZP 82/12, OSNC z 2013 r., Nr 6, poz. 75. LEX 1281370), to jednak przyjęte przez Sąd Najwyższy stanowisko o niepodzielności prawa głosu wynikającego z udziału w nieruchomości wspólnej związanego ze współwłasnością lokalu, powoduje dalsze praktyczne problemy związane z osiągnięciem porozumienia (jednolitości) przez współwłaścicieli lokalu co do sposobu głosowania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej.

Pismem z dnia 24 kwietnia 2014 r. (znak: DM-V-0712-1-KP/14 ,NK: 104284/14/112049/14) Minister Infrastruktury i Rozwoju poinformował Rzecznika, że Ministerstwo dostrzeża

kwestię i złożoność problematyki związanej ze współwłasnością garaży wielostanowiskowych jako samodzielnych lokali użytkowych oraz wpływ, jaki istniejący stan prawny wywiera na bieżące funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych. Jednocześnie w piśmie tym wskazano, że z uwagi na fakt, że pożądanymi byłoby możliwie szybkie rozwiązanie tej kwestii oraz wąski zakres zmiany Ministerstwo współpracuje z Komisją Infrastruktury Sejmu RP.

Niestety mimo upływu przeszło siedmiu miesięcy opisany problem nadal pozostaje nierozwiązany. Dalsze zaś utrzymywanie takiego stanu rzeczy w zasadzie uniemożliwia zarządzanie nieruchomością wspólną w znacznej części wspólnot mieszkaniowych obejmujących garaże wielostanowiskowe. W sytuacji braku porozumienia współwłaścicieli garażu wielostanowiskowego co do sposobu głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej proces podejmowania uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe może zostać całkowicie zablokowany, w konsekwencji zarząd/zarządca nieruchomości wspólnej nie będzie mógł podjąć żadnej czynności, na którą wymagana jest zgoda właścicieli lokali.

Taka sytuacja może także prowadzić do nawarstwienia się innych negatywnych następstw w funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych. Nie można bowiem wykluczyć, że w niektórych wspólnotach mieszkaniowych uchwały nadal będą podejmowane niezgodnie z wykładnią zaprezentowaną przez Sąd Najwyższy, co może w efekcie stanowić podstawę do żądania ich uchylenia w prawem przewidzianym terminie bądź też ustalenia ich nieistnienia w postępowaniu sądowym w każdym czasie, jako podjętych bez uzyskania wymaganej większości głosów.

Ten stan prawny jest także nie do zaakceptowania z punktu widzenia ochrony praw obywatelskich, bowiem pozbawia współwłaścicieli lokalu użytkowego prawa wykonywania jednego z podstawowych uprawnień właścicielskich tj. prawa współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną, które realizowane jest głównie poprzez podejmowanie uchwał.

Mając na uwadze, że szybka interwencja ustawodawcy jest niezbędna dla zapewnienia sprawnego funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2014 r. poz. 1648) zwracam się do Pani Minister z prośbą o poinformowanie czy prace legislacyjne mające na celu uregulowanie poruszonego problemu zostały podjęte i na jakim znajdują się one etapie.

Załącznik 1

z poszerzeniem

Z upoważnienia
Rzecznika Praw Obywatelskich

Stanisław Trociuk
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich