

Wyodrębnianie lokali znów będzie możliwe

To starosta, a nie notariusz, oceni, czy dane mieszkanie spełnia przesłanki samodzielności. Zmiany w ustawie o własności lokali mają odblokować wydzielanie odrębnych mieszkań w starych budynkach.

Nowelizacja ustawy o własności lokali uchwalona została przez Sejm 5 lipca, a podpisana przez prezydenta 25 lipca. Wejdzie w życie 14 dni od dnia ogłoszenia. Ma rozwiązać istniejące problemy związane z ustanawianiem odrębnej własności samodzielnych lokali. I zasadniczo spełni swój cel, chociaż nie wszystkie sporne kwestie zostały uwzględnione przez ustawodawcę.

Skąd problem

Problem z wyodrębnianiem lokali istnieje od prawie roku, a konkretnie od 11 września 2017 r., kiedy weszła w życie poprzednia nowelizacja ustawy o własności lokali (wprowadzona w ramach ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości z 20 lipca 2017 r.; Dz.U. poz. 1592 ze zm.). Wprowadzono wówczas do ustawy o własności lokali art. 2 ust. 1a, w myśl którego ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego miało następować zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie. Dodany przepis pozwalał również na wyodrębnienie w budynku mieszkalnym jednorodzinny co najwyżej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych.

Ten pozornie niegroźnie brzmiący przepis nastroczał jednak wielu problemów. W praktyce powstał bowiem spór, kto powinien rozstrzygać, czy dany lokal spełnia przesłanki samodzielności: starosta na etapie wydawania zaświadczenia czy notariusz. Ustawa nie dostarczała odpowiedzi na to pytanie.

Przepisy ówczesnej noweli nie precyzowały również, według jakiego planu należy oceniać możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu. Nie było jasne, czy powinien to być plan aktualny w dniu dokonywania oceny, czy może obowiązujący w okresie, w którym budynek był wznoszony. Powyższe nieprecyzyjne zapisy i rodzące się w praktyce wątpliwości doprowadziły do całkowitego paraliżu w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali, zwłaszcza w starym budownictwie. Tymczasem w założeniu zmiana przepisów miała dotyczyć głównie budynków nowo budowanych. Intencją ustawodawcy było ukrócenie praktyki przekształcania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w wielorodzinne wbrew ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie.

Błędy naprawione?

Po niemalże roku obowiązywania znowelizowanej ustawy o własności lokali problem z wyodrębnianiem własności lokali został w końcu dostrzeżony przez prawodawcę, który

podjął próbę usunięcia istniejących wątpliwości. W nowelizacji z 5 lipca 2018 r. ustawodawca przesądził, że to starosta będzie podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia, czy wyodrębnienie określonego lokalu pozostaje zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem oraz z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy.

Nowelizacja przewiduje również pewien wyjątek. Z obowiązku zbadania, czy zostały spełnione przesłanki wskazane w art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali, zostały zwolnione lokale w budynkach istniejących przed 1 stycznia 1995 r. oraz w budynkach wybudowanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych przed 1995 r.

Prawodawca doprecyzował również kwestię ograniczenia polegającego na wyodrębnieniu co najwyżej dwóch lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym jednorodzinny. Będzie ono dotyczyło wyłącznie budynków wybudowanych na podstawie pozwoleń na budowę wydanych po 10 lipca 2003 r.

Pomyślano również o wszczętych już postępowaniach o wydanie zaświadczenia potwierdzającego, że określony lokal spełnia wymogi samodzielności. Ustawodawca zdecydował (odmiennie, niż co do zasady ma to miejsce w praktyce), że w przypadku wszczętych już postępowań starosta będzie zobowiązany zbadać, czy dany lokal spełnia przesłanki wskazane w art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali w brzmieniu nadanym nowelizacją z 5 lipca 2018 r.

Wątpliwości pozostały

Chociaż wydaje się, że ustawodawca rozwiązał większość problemów, to wciąż istnieją pewne wątpliwości. Nadal nie jest jasne, według jakiego planu zagospodarowania przestrzennego, który przecież może być w każdej chwili zmieniony, należy oceniać, czy możliwe jest ustanowienie odrębnej własności lokali. Analiza art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali pozwala przyjąć, że najprawdopodobniej chodzi o plan obowiązujący w chwili wybudowania budynku. Jednak z innej strony, przyjmując racjonalność ustawodawcy, założyć należy, że gdyby chodziło o plan obowiązujący w dniu budowy, a nie dniu wydawania zaświadczenia, dałby on wyraz temu w znowelizowanym przepisie. Z kolei może się zdarzyć, że budynek posadowiony zgodnie z zapisami planu obowiązującego w dacie budowy pozostaje niezgodny z planem aktualnie obowiązującym, co wykluczałoby możliwość wydania zaświadczenia o zgodności. Takie podejście byłoby jednak krzywdzące dla budujących w dobrej wierze deweloperów. Pozostaje więc czekać na to, jakie rozwiązanie przyniesie praktyka.

Dodatkowo nie wiadomo, jakie znaczenie mają zaświadczenia o samodzielności lokalu wydane przed 11 września 2017 r. Czy dalej będą one ważne, czy może konieczne będzie uzyskanie nowego zaświadczenia – z uwagi na wcześniejsze niezbadanie wszystkich przesłanek niezbędnych do wyodrębnienia własności lokalu. Zasada „lex retro non agit” nakazywałaby raczej przyjąć, że wydane wcześniej zaświadczenia zachowują swoją

ważność i pozwolą na wyodrębnienie własności lokalu. O zasadności opisanych wątpliwości dowiemy się już niebawem.

Nie wiadomo, czy zaświadczenia o samodzielności lokalu wydane przed 11 września 2017 r. będą ważne, czy może konieczne będzie uzyskanie nowego zaświadczenia – z uwagi na wcześniejsze niezbadanie wszystkich przesłanek niezbędnych do wyodrębnienia własności lokalu.

Autor: Robert Wechman, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy