

Stanisław Cichosz, Tadeusz Szawłowski

Ustanowienie odrębnej własności lokali

Palestra 2/3-4(7), 84-88

1958

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Ustanowienie odrębnej własności lokali *

Do państwowych biur notarialnych zgłaszają się coraz liczniej strony zainteresowane, które pragną sporządzić czynności potrzebne do ustanowienia odrębnej własności lokali w małych domach mieszkalnych złożonych z 2—4 lokali w celu wyłączenia tych lokali spod publicznej gospodarki lokalami na podstawie przepisu art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. Nr 31, poz. 131).

W myśl powołanej wyżej ustawy wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami podlegają m. i. lokale mieszkalne w małych domach mieszkalnych złożonych z 2—4 lokali, stanowiących odrębną własność różnych osób, jeżeli lokale te odpowiadają przewidzianym w ustawie wymaganiom.

Ustanowienie odrębnej własności lokali może nastąpić na zasadzie przepisów rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848). Rozporządzenie powyższe zmienione zostało dekretem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 stycznia 1936 r. (Dz. U. Nr 3, poz. 21) oraz przepisami wprowadzającymi prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, zawartymi w art. XVI dekretu z dnia 11 października 1946 r. (Dz. U. Nr 57, poz. 321). Sposób ujawnienia w księdze wieczystej prawa odrębnej własności lokali przewidziany jest w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 10 stycznia 1948 r. (Dz. U. Nr 3, poz. 22). Jeśli chodzi o ustanowienie odrębnej własności lokali na terenie Warszawy, wchodzi tu również w grę przepisy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu

* Artykuł niniejszy został wydrukowany w nrze 1 „Biuletynu Ministerstwa Sprawiedliwości“ z 1958 r.

gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), przepisy prawa rzeczowego o własności czasowej, przepisy art. XXXIX § 3 przepisów wprowadzających prawo rzecz. i prawo o ksw. oraz przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 maja 1948 r., wydane w porozumieniu z Ministrem Odbudowy, w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla budynków na obszarze m. st. Warszawy, stanowiących odrębne nieruchomości (Dz. U. Nr 27, poz. 187).

W myśl art. 21 powołanego wyżej rozporządzenia z 1934 r. o własności lokali przepisów powyższego rozporządzenia nie stosuje się do budynków będących własnością osób fizycznych w chwili wejścia w życie tegoż rozporządzenia. Ponieważ rozporządzenie, o którym mowa, weszło w życie z dniem ogłoszenia w dniu 28 października 1934 r., przeto nie stosuje się ono do budynków, które w tejże dacie stanowiły własność osób fizycznych. Stosuje się ono jednak do należących do osób fizycznych budynków wybudowanych po powyższej dacie 28 października 1934 r.

Wydaje się, że ustawodawca w cytowanej ustawie o wyłączeniu lokali spod publicznej gospodarki nie miał na myśli tego, aby wyłączenie lokali w małych domach mieszkalnych składających się z 2 do 4 lokali ograniczyć tylko do budynków, które stały się własnością osób fizycznych dopiero po dniu 28 października 1934 r., a to tym bardziej, że domy jednorodzinne podlegają wyłączeniu spod przepisów o publicznej gospodarce lokalami, byleby tylko odpowiadały przepisom wspomnianej ustawy — bez względu na datę ich wybudowania.

Jednakże wyraźny przepis art. 21 rozporządzenia z 1934 r. o własności lokali uniemożliwia ustanowienie odrębnej własności lokali w budynkach wybudowanych przez osoby fizyczne przed dniem 28 października 1934 r. Choćby nawet spółdzielnia wybudowała dla swego członka dom, a przed dniem 28 października 1934 r. przeniosła własność na tegoż członka, i chociażby dom ten składał się z 2—4 lokali oraz był obecnie współwłasnością różnych osób, nie można w takim domu ustanowić odrębnej własności lokali.

Ograniczenie możliwości wyłączenia lokali spod publicznej gospodarki lokalami we wspomnianych małych domach jedynie do budynków, które stały się własnością osób fizycznych po dniu 28 października 1934 r., nie wydaje się ani słuszne, ani uzasadnione i dlatego naszym zdaniem należałoby dążyć do znowelizowania wspomnianego rozporządzenia z 1934 r. o własności lokali w tym sensie, żeby znieść ograniczenia możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali w domach należących do osób fizycznych i dopuścić ustanowienie własności lokali w takich domach bez względu na datę, w której osoby te stały się właścicielami. Można osiągnąć

ten skutek bądź przez skreślenie w ogóle art. 21 cytowanego rozporządzenia o własności lokali, bądź też przez odpowiednią zmianę przepisu tego artykułu.

Podkreślić należy, że zgodnie z art. 21 powołanego wyżej rozporządzenia o własności lokali do powstania odrębnej własności lokali potrzebny jest wpis w księdze wieczystej. Dopóki nie ma wpisu własności lokalu na imię właściciela w księdze wieczystej, dopóty lokal ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności.

Wspomniane wyżej przepisy prowadzące do uzyskania wpisu odrębnej własności lokali są w obecnej chwili bardzo trudne do wykonania, zwłaszcza jeśli się zważy, że takich domków o 2—4 lokalach, które mogłyby być wyłączone spod publicznej gospodarki lokalami, jest w kraju chyba wiele tysięcy. W każdym wypadku trzeba sporządzać plany tych budynków i poszczególnych lokali, uzyskiwać zaświadczenia władz budowlanych o samodzielności pomieszczeń stanowiących te lokale, opisy tych lokali i budynków, stwierdzenie daty wybudowania i podziału obciążeń na poszczególne lokale, trzeba zawierać umowy o ustanowienie odrębnej własności, urządzić księgi wieczyste i wykonać cały szereg czynności z tym związanych.

Na terenie m. st. Warszawy sprawy te komplikują się jeszcze bardziej. Jeśli chodzi o budynki w Warszawie stanowiące odrębne nieruchomości (art. XXXIX § 3 przepisów wpraw. prawo rzecz. i prawo o ksw), władze obowiązane do wydania stwierdzeń, że budynek odpowiada warunkom przewidzianym w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy oraz do wydawania opisów i planów, w myśl § 4 i 5 rozporządzenia o zakładaniu ksiąg wieczystych dla takich budynków — ani tych stwierdzeń, ani opisów i planów nie wydawały, co wywołało ten skutek, że na terenie Warszawy w ogóle nie ma ksiąg wieczystych dla budynków i wszystkie sprawy w zakresie obrotu takimi budynkami nie mogą uzyskać właściwego biegu w sądzie prowadzącym księgi wieczyste.

Jeśli chodzi o budynki wzniesione w Warszawie po wejściu w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), to naszym zdaniem budynki takie nie są odrębnymi nieruchomościami, a prawo własności osoby, która budynek wzniosła, powstanie po zawarciu umowy o własność czasową przez wpis w księdze wieczystej albo po nabyciu od Państwa nieruchomości na zasadzie przepisów ustawy z dnia 28 maja 1957 r. (Dz. U. Nr 31, poz. 132).

Ustanowienie odrębnej własności lokali następuje przez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Umowa ta powinna określać:

- 1) rodzaj, położenie i rozmiar poszczególnych lokali z powołaniem się na plan;
- 2) stosunkowy udział właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości, z której wydzielona została własność lokali;
- 3) wzajemne prawa i obowiązki właścicieli lokali, a w szczególności stosunkowy udział właścicieli poszczególnych lokali w ponoszeniu wspólnych wydatków i kosztów, połączonych z zarządem i utrzymaniem wspólnej nieruchomości;
- 4) zasady zarządu wspólną nieruchomością i nadzoru nad zarządem.

Do sporządzenia tej umowy należy przedstawić zaświadczenie, wydane przez właściwą władzę budowlaną stwierdzające, że lokale w budynku stanowią samodzielne pomieszczenia, oraz plany z opisami całego budynku i poszczególnych lokali.

Z zaświadczenia tego oraz z opisów i planów powinny wynikać dane potrzebne do dokonania wpisów w księgach wieczystych, a więc położenie lokalu (dom frontowy, oficyna, kondygnacja itp.) z oznaczeniem lokalu kolejnym numerem, ilość izb każdego lokalu i ich rodzaj, sposób korzystania (mieszkanie, lokal handlowy, fabryczny itp.), powierzchnia lokalu.

Na planie powinny być wskazane części wspólne nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 2 rozporządzenia z 1934 r. o własności lokali, powstałe po wydzieleniu lokali. Poza tym w zaświadczeniu powinna być wskazana data wybudowania budynku ze względu na treść art. 21 rozporządzenia o własności lokali, a ponadto jeżeli chodzi o budynki w m. st. Warszawie, potrzebne jest stwierdzenie władzy budowlanej, że budynek odpowiada warunkom przewidzianym w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) oraz wymiary budynku.

Co się tyczy podatków i opłat w związku z umową o ustanowienie odrębnej własności lokali, to — naszym zdaniem — zagadnienie w tym zakresie przedstawia się, jak następuje.

Przewidziane w art. 20 ustęp 2 i 3 powołanego rozporządzenia o własności lokali zwolnienia od podatków i opłat uchylone zostały przez przepisy: art. 23 ust. 2 pkt 7 dekretu o podatku od nabycia praw majątkowych, art. 106 przepisów o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz § 30 rozporządzenia o opłatach za dokonanie czynności notarialnych.

Jeśli chodzi o podatek od nabycia praw majątkowych, opłaty za dokonanie czynności notarialnej i opłaty sądowe w związku z aktem ustanowienia odrębnej własności lokali — akt taki traktować należy jako zniesienie współwłasności. Stosować więc tu należy przepisy art. 4 dekretu o podatku od nabycia praw majątkowych. Jeśli wartość lokali odpowiada wartości części idealnych nieruchomości i jeśli od nabycia prawa współwłasności uiszczono należny podatek lub nabycie to nie podlegało podatkowi — umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali nie podlega opodatkowaniu.

W wypadku gdy wartość lokalu nie odpowiada wartości części idealnych, opodatkowaniu podlega nadwyżka. Stosownie do art. 11 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12.X.1951 r. w sprawie wykonania dekretu o podatku od nabycia praw majątkowych (Dz. U. z 1952 r. Nr 7, poz. 43) nadwyżka wartości lokalu ponad wartość części idealnych podlega opodatkowaniu zarówno przy nabyciu nieodpłatnym, jak i odpłatnym.

Dla ustalenia ewentualnej nadwyżki bierzemy za podstawę z jednej strony wartość wydzielonego uczestnikowi umowy lokalu wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem we wspólnej własności, a z drugiej strony wartość idealnej części we własności nieruchomości tegoż uczestnika przed zawarciem umowy o ustanowieniu odrębnej własności.

W zakresie opłat za dokonanie czynności notarialnych od aktu o ustanowienie odrębnej własności lokali pobrać należy opłaty z § 3 i 8 pkt 2 rozporządzenia o tych opłatach.

Od wniosku o wpis prawa własności na podstawie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali przypada wpis stały w kwocie zł 50 według postanowień art. 77 ust 1 pkt 1 przepisów o kosztach sądowych — z zastrzeżeniem wynikającym z ust. 2 tegoż artykułu.