**Miejsce garażowe oznacza kłopoty przy głosowaniu?**

**Współwłasność hali garażowej to coraz częstszy wariant. Wyjaśniamy, dlaczego miejsce garażowe jeszcze niedawno powodowało problemy podczas głosowania.**

**W przypadku bloków, zwykle mamy do czynienia w dwoma wariantami funkcjonowania miejsc parkingowych. Pierwszy wariant polega na współwłasności hali garażowej jako dużego lokalu użytkowego. Dzięki takiej opcji, miejsce garażowe można sprzedać osobno - to znaczy w innym czasie niż lokal mieszkalny. Drugie rozwiązanie polega na przyznaniu właścicielom poszczególnych mieszkań prawa do wyłącznego użytkowania fragmentu hali garażowej. Taka hala wówczas należy do części wspólnej budynku. Każdy z opisywanych wariantów ma zarówno swoje zalety, jak i wady. Warto zdawać sobie sprawę, że podział hali garażowej pomiędzy właścicieli mieszkań jeszcze niedawno był dość problematyczny w kontekście głosowania wspólnoty. Artykuł przygotowany przez eksperta NieruchomościSzybko.pl wyjaśnia, jak rozwiązano ten kłopot.**

**Właściciele lokali użytkowych też biorą udział w głosowaniu**

W zrozumieniu kwestii dotyczącej wspólnego garażu oraz głosowania, pomoże znajomość pewnych zasad związanych z działalnością wspólnoty mieszkaniowej. Warto więc zajrzeć do ustawy o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388), która prezentuje takie reguły. „*Wspomniana ustawa posługując się pojęciem właściciela lokalu, obecnie uwzględnia również współwłaściciela w częściach ułamkowych*” - komentuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W przypadku wspólnej hali garażowej, mamy do czynienia właśnie ze współwłasnością ułamkową. Dlatego ułamkowy udział w garażu (miejsce garażowe) można bez problemu sprzedać innej osobie. „*Jeżeli taki udział jako miejsce garażowe kupi osoba nieposiadająca innego lokalu w danym budynku, to również stanie się ona członkiem wspólnoty mieszkaniowej i będzie musiała ponosić odpowiednią część kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388) wskazuje również, że w kwestii głosowania właściciele lokali mieszkalnych oraz użytkowych mają identyczne prawa. Inne uregulowania po prostu dyskryminowałyby właścicieli lokali o charakterze użytkowym. Takie osoby podobnie jak właściciele mieszkań mają udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni posiadanego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do powierzchni wszystkich lokali (zarówno użytkowych, jak i mieszkalnych) wraz z pomieszczeniami przynależnymi. „*W tym kontekście warto nadmienić, że niektóre wspólne garaże jako lokale użytkowe posiadają wysoki udział w łącznej powierzchni wszystkich lokali. Skutkuje to dużym znaczeniem „garażowych” głosów podczas głosowań wspólnoty mieszkaniowej*” - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Czasem 50 lub 100 osób musiało ustalić wspólne stanowisko**

Zasady przewidujące swoiste równouprawnienie współwłaścicieli oraz właścicieli lokali użytkowych jeszcze niedawno powodowały pewne problemy w razie głosowania na forum wspólnoty mieszkaniowej. Chodzi o kwestię głosowania przez osoby posiadające udział we wspólnej hali garażowej stanowiącej lokal użytkowy. Wspólnoty mieszkaniowe miały poważne wątpliwości, czy podczas takiego głosowania można brać pod uwagę „garażowy” udział danej osoby w części wspólnej (związany ze współwłasnością garażu) i ewentualnie doliczać go do głosu związanego z mieszkaniem. W tym kontekście warto przypomnieć, że domyślny sposób głosowania przez członków wspólnoty mieszkaniowej uwzględnia swoistą siłę głosu związaną z powierzchnią lokalu i udziałem właściciela w części wspólnej. Artykuł 23 ustęp 2 ustawy o własności lokali mówi, że: „*Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów (w części wspólnej - przyp. red.), chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos*”.

Prawnicy mieli wątpliwości, czy wspomniany wcześniej sposób oddzielnego uwzględniania głosów wszystkich współwłaścicieli garażu był właściwy pod względem prawnym. „*W tym kontekście warto zwrócić uwagę na obecnie nieaktualną uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 roku (sygn. akt III CZP 82/12). Mówi ona, że prawo głosu przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu mieszkalnego lub użytkowego*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W związku z powyższym, wielu ekspertów przyjmowało, że doliczenie udziału powiązanego z garażem (do głosów „za”) będzie możliwe jeśli za przyjęciem uchwały dotyczącej zwykłego zarządu zagłosowali współwłaściciele reprezentujący ponad 50% udziałów w garażu. Sytuacja miała wyglądać nieco inaczej w razie głosowania uchwał związanych z czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu. „*Wówczas do uwzględnienia głosu za uchwałą konieczna była jednomyślność wszystkich współwłaścicieli garażu. To raczej mało prawdopodobna sytuacja jeśli miejsce garażowe w jednej hali posiada np. 50 osób - 100 osób*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Teraz każdy współwłaściciel może głosować zupełnie osobno**

Opisywane wcześniej zasady głosowania za uchwałami wymagające częściowej lub całkowitej zgodności właścicieli miejsc garażowych, obecnie już nie obowiązują. Zmianę przyniosła ustawa z dnia 12 czerwca 2015 roku o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1168). Ten akt prawny obowiązujący od 29 sierpnia 2015 roku dokonał swoistego podziału głosów pomiędzy współwłaścicieli hal garażowych oraz innych lokali użytkowych. Ustawa z dnia 12 czerwca 2015 r. wprowadziła zasadę, zgodnie z którą każdy współwłaściciel garażu posiadający miejsce garażowe, może głosować osobno swoim niewielkim udziałem. Taka zasada wyeliminowała istnienie jednego głosu o wadze wynoszącej np. 30%, który wymagał całkowitej lub częściowej zgodności wielu właścicieli miejsc garażowych. „*Zgodnie z obecnymi przepisami, przyjmuje się, że udział „ułamkowego” współwłaściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału w lokalu i wielkości udziału tego samego lokalu w nieruchomości wspólnej*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)