

KONDOMINIA

W kanadyjskiej prowincji Alberta, gdzie od ponad 30 lat pracuję jako geodeta, rejestrację praw do ziemi prowadzi się według systemu Torrensa, który działa z powodzeniem od 1887 roku. Tutejsze kondominia, czyli szczególnego rodzaju wspólnoty, mają o wiele krótszą historię – ustawę o nich (Condominium Property Act) uchwalono w Albercie w 1966 roku.

ZYGMUNT ZADORA-PASZKOWSKI

• AKT WŁASNOŚCI

Istota systemu Torrensa sprowadza się do tego, że państwo jest gwarantem prawa własności. O przeniesieniu prawa własności nie świadczy sam akt (własności) czy wydanie nieruchomości, ale zgłoszenie tego faktu w odpowiednim urzędzie oraz wydanie przez niego dokumentu odnotowującego rejestrację (zmianę stanu prawnego) i niezaprzeczalnego tytułu własności. Urząd z wielką skrupulatnością sprawdza dokumenty dostarczone przez zainteresowanych, upewniając się, że są zgodne z przepisami. Co więcej, projekt aktu jest przysyłany zainteresowanym do akceptacji/sprawdzenia.

Sam akt zawiera wszelkie niezbędne informacje, choć dla polskiego geodety

niektóre z nich mogą być mało zrozumiałe. Przyjrzyjmy się zatem, co znajduje się na komputerowym wydruku takiego dokumentu w typowych przypadkach.

1. Prawo własności – dotyczy praw do gruntu/powierzchni lub złóż/mine-
rałów.

2. LINC (Land Identification Numeric Code) – unikalny identyfikator parceli/działki (nadawany automatycznie przez system komputerowy).

3. Short legal – numer, według którego system komputerowy odczytuje tytuł.

4. Numer tytułu prawa własności – każdy tytuł ma inny numer, przeważnie 9-cyfrowy. Pierwsze dwie cyfry oznaczają rok zawarcia transakcji, kolejna – biuro rejestracyjne (1 – Edmonton, 2 – Calgary), następne 6 cyfr to numer bieżący (w danym roku może być aż 999 999 dokumentów).

5. Lokalizacja parceli – opis ten może być podany w systemie ćwiartko-

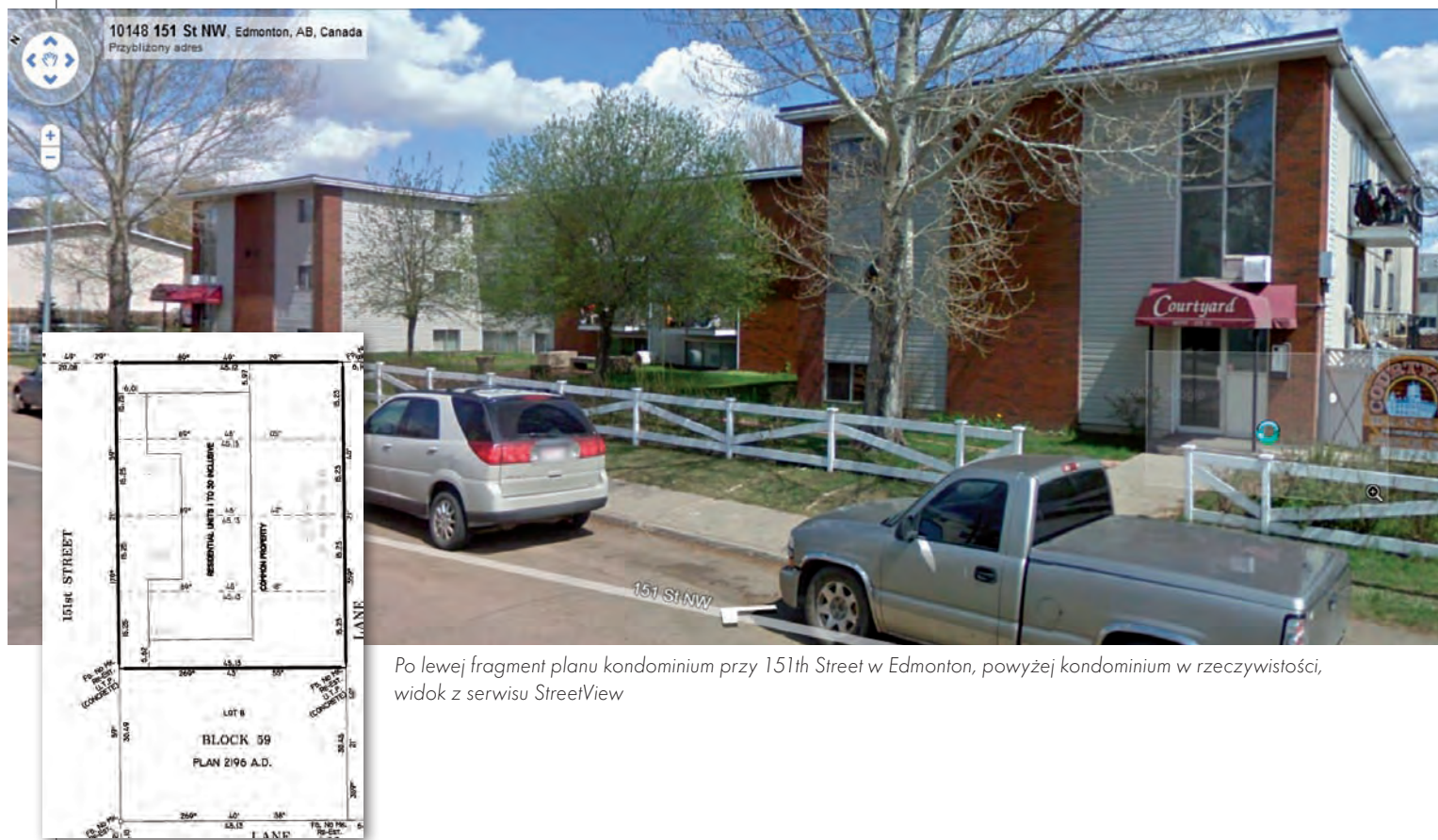
wym ATS (Alberta Township System), w którym położenie określone jest według siatki prowincji (sekcja-powiat-zakres-południk), nie ma to jednak wiele wspólnego z siatką współrzędnych. Inny stosowany sposób to podawanie numerów: mapy-bloku-działki. Można spotkać także opis słowny. W przykładzie przedstawionym na stronie obok jeden z opisów podaje referencje według ATS: 4, 22, 54, 11 RL, a drugi – według numeru mapy: plan 9221781, blok 39, parcela nr 3A.

6. Termin upływu prawa własności – prawo do parceli może być wieczyste – Fee Simple, dożywotnie – Life Estate, może także kończyć się w określonym czasie – Leasehold (po upływie 5, 10, 99 lat itp).

7. Nazwa urzędu administracji – miasto/gmina/powiat, czyli jednostka, w której leży działka i gdzie płaci się od niej podatek.

8. Numer referencyjny – stary numer tytułu, przydatny, gdy trzeba sięgnąć do szczegółów poprzednich transakcji (ułatwia dochodzenia archiwalne).

9. Cena – podaje się tutaj datę stworzenia tytułu, cenę rzeczywistą działki



Po lewej fragment planu kondominium przy 151th Street w Edmonton, powyżej kondominium w rzeczywistości, widok z serwisu StreetView

W ALBERCIE



1 LAND TITLE CERTIFICATE

2 LINC
0022 749 121

3 SHORT LEGAL
9221781;39;3A

4 TITLE NUMBER
002 011 801

LEGAL DESCRIPTION

5 DESCRIPTIVE PLAN 9221781
BLOCK 39
LOT 3A
EXCEPTING THEREOUT ALL MINES AND MINERALS
ATS REFERENCE: 4;22;54;11;RL

6 ESTATE: FEE SIMPLE

7 MUNICIPALITY: CITY OF FORT SASKATCHEWAN

8 REFERENCE NUMBER: 932 363 387

REGISTRATION	DATE(DMY)	REGISTERED OWNER(S) DOCUMENT TYPE	VALUE	CONSIDERATION
9 002 011 801	14/01/2000	TRANSFER OF LAND	\$88,750	\$88,750

10 OWNERS

ROLF E RATTAY

AND
BONNIE D RATTAY
BOTH OF:
10006-109 ST
FORT SASKATCHEWAN
ALBERTA T8L 2K4
AS JOINT TENANTS

11 ENCUMBRANCES, LIENS & INTERESTS

PAGE 2
002 011 801

REGISTRATION NUMBER	DATE (D/M/Y)	PARTICULARS
002 011 802	14/01/2000	MORTGAGE MORTGAGEE - ALBERTA TREASURY BRANCHES. C/O 10665 JASPER AVENUE, EDMONTON ALBERTA T5J3S9 ORIGINAL PRINCIPAL AMOUNT: \$76,857
092 461 413	22/12/2009	AMENDING AGREEMENT AMOUNT: \$151,000 AFFECTS INSTRUMENT: 002011802

12 TOTAL INSTRUMENTS: 002

13 THE REGISTRAR OF TITLES CERTIFIES THIS TO BE AN ACCURATE
REPRODUCTION OF THE CERTIFICATE OF TITLE REPRESENTED
HEREIN THIS 19 DAY OF AUGUST, 2010 AT 10:49 A.M.

ORDER NUMBER:17215494

CUSTOMER FILE NUMBER:



END OF CERTIFICATE

THIS ELECTRONICALLY TRANSMITTED LAND TITLES PRODUCT IS INTENDED FOR THE
SOLE USE OF THE ORIGINAL PURCHASER, AND NONE OTHER, SUBJECT TO WHAT IS
SET OUT IN THE PARAGRAPH BELOW.

THE ABOVE PROVISIONS DO NOT PROHIBIT THE ORIGINAL PURCHASER FROM
INCLUDING THIS UNMODIFIED PRODUCT IN ANY REPORT, OPINION, APPRAISAL OR
OTHER ADVICE PREPARED BY THE ORIGINAL PURCHASER AS PART OF THE ORIGINAL
PURCHASER APPLYING PROFESSIONAL, CONSULTING OR TECHNICAL EXPERTISE FOR
THE BENEFIT OF CLIENT(S).

oraz cenę, za jaką ją sprzedano. Można więc spotkać zapis 100 tys. dolarów, bo tyle jest warta nieruchomość, a w rubryce obok będzie 50 tys. (bo przy okazji transakcji kupna umorzono dług). Może też być... 1 dolar, bo np. ojciec podarował dom córce. W grę wchodzi różne przypadki.

10. Imię i nazwisko właściciela, adres pocztowy – niekoniecznie musi odpowiadać adresowi parceli. Podana jest także wielkość udziałów przypadających na poszczególnych właścicieli.

11. Obciążenia – w akcie zamieszczane są także informacje o wszelkich obciążeniach, zastawach itp. na działce, np.: hipoteka (pożyczka bankowa), kaucja, niezapłacony podatek, naprawa domu, nakaz sądowy czy też służebność gruntu. Z przykładu obok dowiadujemy się, że w 2000 r. właściciel działki zastawił grunt jako gwarancję pożyczki w wysokości 76,857 tys. dolarów. Gdyby zajrzeć do dokumentu/załącznika 002011802 znajdziemy w nim szczegóły (na jaki procent została udzielona pożyczka, na jak długo i ile wynosi miesięczna rata). Gdy pożyczka zostanie spłacona, zapis zostanie wymazany.

12. Załączniki – w dokumencie znajduje się wykaz załączników, a na końcu podana jest ich liczba. Bywa, że z samego aktu trudno dociec, za jaką cenę została sprzedana nieruchomość, wtedy trzeba sięgnąć do załączników (*instruments*).

13. Data wykonania kopii tytułu – każda osoba ma prawo do kupna kopii tytułu prawa własności.

Ciekawostką jest to, że w aktach nie zawsze podaje się powierzchnię parceli. Jest ona uwidoczniona, gdy przekracza jeden hektar. Generalnie stosuje się zasadę, że jeżeli powierzchnię podano na mapie, to podaje się ją również w tytule własności. Jeśli ktoś chce wiedzieć, jaką powierzchnię ma działka, musi zwrócić się do geodety, aby ją obliczył. W akcie nie znajdzie się też adresu działki, to jest rzecz mało istotna dla biura katastralnego. Wychodzi się bowiem z założenia, że nazwy ulic często ulegają zmianie, natomiast opis prawny (plan, blok, działka) – nigdy.

Przykładowy akt własności

Można znaleźć i takie zapisy, jak na wydruku na dole poniższej strony. Podano w nim, że część działki nr 1 w bloku 11 z planu nr 5725MC sprzedano w związku z poszerzeniem drogi, jej powierzchnia jest zatem mniejsza o 0,065 ha. By poznać szczegóły, trzeba sięgnąć do planu drogowego 752-0480. Jeśli plan/mapa ma numer, oznacza to, że akt został już zarejestrowany w urzędzie i tym samym zostały utworzone odpowiednie tytuły. Na każdym planie zawsze znajduje się podpis urzędnika, który kontrolował dokument. Kiedyś przedstawiano także pieczęcie, dzisiaj plany są cyfrowe, więc stempli nie ma.

● KONDOMINIUM

Kanadyjscy geodeci zajmujący się na co dzień pomiarami katastralnymi mają oczywiście do czynienia z podobnymi dokumentami, jak i polscy specjaliści. Nietypowe, jak na polskie warunki, są akty własności dotyczące kondominium, czyli wspólnot właścicieli, oraz ich plany. Kondominia rządzą się specyficznymi prawami. W USA, Australii i Kanadzie rozwinęły się w latach 60. i 70. ubiegłego wieku. Warto bliżej się im przyjrzeć, bo niewykluczone, że kiedyś będą powstawały i w Polsce.

Kondominium może stanowić zarówno wieżowiec, jak i setki domków rozsiadanych na dużym obszarze. Sam budynek jednego dnia może być w rękach właściciela, który wynajmuje mieszkania, a za miesiąc stać się kondominium (może on bowiem sprzedać każde mieszkanie z osobna). Jeśli operacja sprzedaży się nie powiedzie, to sytuacja może powrócić do stanu pierwotnego. Oczywiście, właściciel nie będzie już posiadał tytułów do mieszkań, które zdołał sprzedać.

W kondominium każde mieszkanie/dom nazywane jest „jednostką” (*unit*).

Wspólna część i granice między jednostkami (sufit, podłoga, ściany) muszą być zaznaczone na planie geodezyjnym. Co ciekawe, granicą może być zarówno środek ściany, jak i niemalowana wewnętrzna jej strona. W tym drugim przypadku farba należy do jednostki, a ściana do części wspólnej.

Z przedstawionego u dołu strony fragmentu aktu własności pewnego uczestnika kondominium w hrabstwie Strathcona dowiadujemy się, że ma on prawo do 220/10 000 części wspólnej kondominium (czyli 2,2%; wg przepisów całość stanowi 10 tys. równych części). Wspólna własność to grunt, na którym stoi dom, przestrzeń nad nim (do granic atmosfery) i część wspólna domu, jak np.: windy, schody, pływalnia, parkingi, korytarze, dach.

Do tytułu/aktu własności musi być podłączony tzw. *condominium sheet*, czyli arkusz wspólnoty, w którym wyszczególnione są wszelkie przepisy, ostrzeżenia lub regulaminy obowiązujące właścicieli należących do tegoż kondominium. Mogą bowiem istnieć najprzeróżniejsze ich typy. Mogą to być kondominia przeznaczone np. dla jakiejś klasy społecznej lub ludzi mających określone hobby. Można spotkać ograniczenia dotyczące wieku osób zamieszkujących we wspólnocie. Tak jest w przypadku, gdy kondominium przeznaczone jest tylko dla seniorów i nie mogą w nim zamieszkiwać dzieci. Można spotkać wspólnoty ludzi grających w golfa lub pilotów prywatnych samolotów, wtedy w tytułach znajdują się zapisy dotyczące poruszania się po terenie specjalnych pojazdów lub wielkości i lokalizacji miejsca do parkowania samolotów. Istnieją również kondominia komercyjne typu centrum handlowe, w których każda jednostka to: sklep, warsztat czy też punkt usługowy.

● PRZYKŁADY KONDOMINIÓW SPOTYKANYCH W PROWINCJI ALBERTA

Kondominium zwykłe (*regular*) – w takiej wspólnocie osoba/właściciel posiada tylko swoją jednostkę i jest współwłaścicielem części wspólnej i przestrzeni/powietrza nad działką. Dotyczy zarówno wieżowców, jak i bliźniaków czy domów budowanych w zabudowie szeregowej.

Kondominium „gołej ziemi” (*bareland*) – tutaj każdy jest właścicielem gruntu i powietrza nad swoją jednostką, natomiast jest współwłaścicielem drogi dojazdowej (wymagane jest oznaczenie granic specjalnym stalowym granicznikiem). Generalnie „bareland” ułatwia deweloperowi budowę i sprzedaż domów. W tego typu kondominium właściciel utrzymuje tylko swój dom. Opłaty wspólne związane są jedynie z utrzymaniem drogi dojazdowej (odgarnianie śniegu zimą czy oczyszczanie z chwastów latem). W tego rodzaju wspólnocie właściciel jest bardziej niezależny od sąsiadów, może wybudować w zasadzie wszystko, o ile jest to zgodne z prawem budowlanym i planami zagospodarowania (miasta, gminy czy powiatu). Biorąc pod uwagę, że są kondominia, w których jedna jednostka/działka ma powierzchnię kilku hektarów i znajduje się poza obszarem miasta, można przyjąć, że właściciel ma dużą swobodę w budowaniu.

Kondominium mieszane (*combined*) – czyli kombinacja np. kondominium zwykłego z kondominium „gołej ziemi”. W takim przypadku nieco inaczej wygląda opodatkowanie nieruchomości, bo właściciele z „gołej ziemi” mają większe obciążenia, skoro są współwłaścicielami także części wspólnej normalnego kondominium. Z punktu widzenia podatkowego taki układ może im się nie opłacać.

Kondominia połączone (*amalgamated*) – prawo przewiduje, że jeśli obok siebie jest kilka kondominiów, to można je połączyć i stworzyć jedną administrację dla nich wszystkich. Nie jest to obowiązkowe, stosuje się wtedy, gdy np. członkowie kondominium dojdą do wniosku, że taki sposób administrowania będzie tańszy.

Kondominia budowane etapami/w fazach (*phased*) – ten rodzaj wspólnoty powstaje wtedy, gdy kondominium „gołej ziemi” zostaje podzielone na mniejsze działki, gdyż

LEGAL DESCRIPTION

PLAN 5725MC

BLOCK ELEVEN (11)

LOT ONE (1)

EXCEPTING THEREOUT: 0.065 HECTARES (0.16 ACRES) MORE OR LESS AS SHOWN ON ROAD PLAN 7520480

EXCEPTING THEREOUT ALL MINES AND MINERALS

Działka nr 1 w bloku 11 została pomniejszona o 0,065 ha przy przebudowie drogi

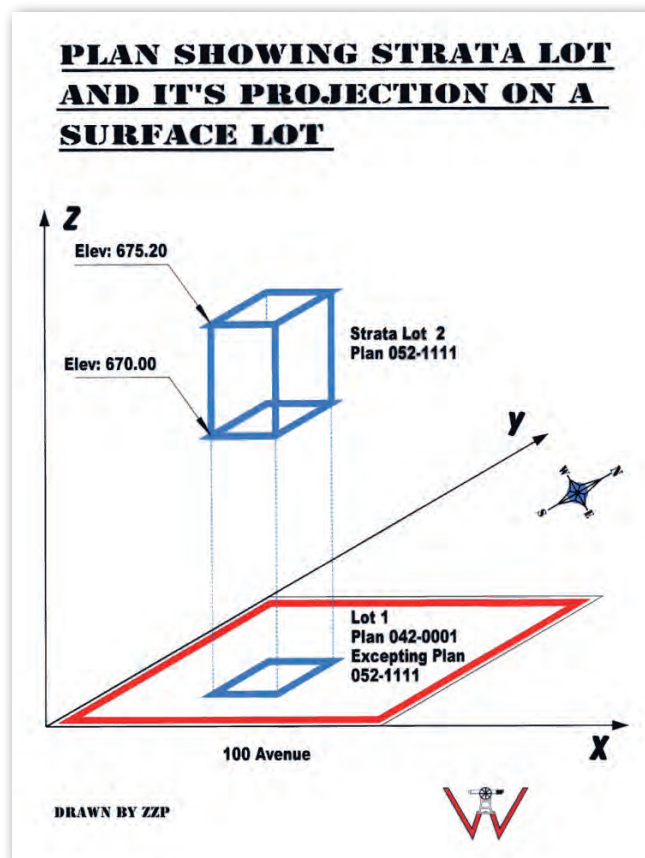
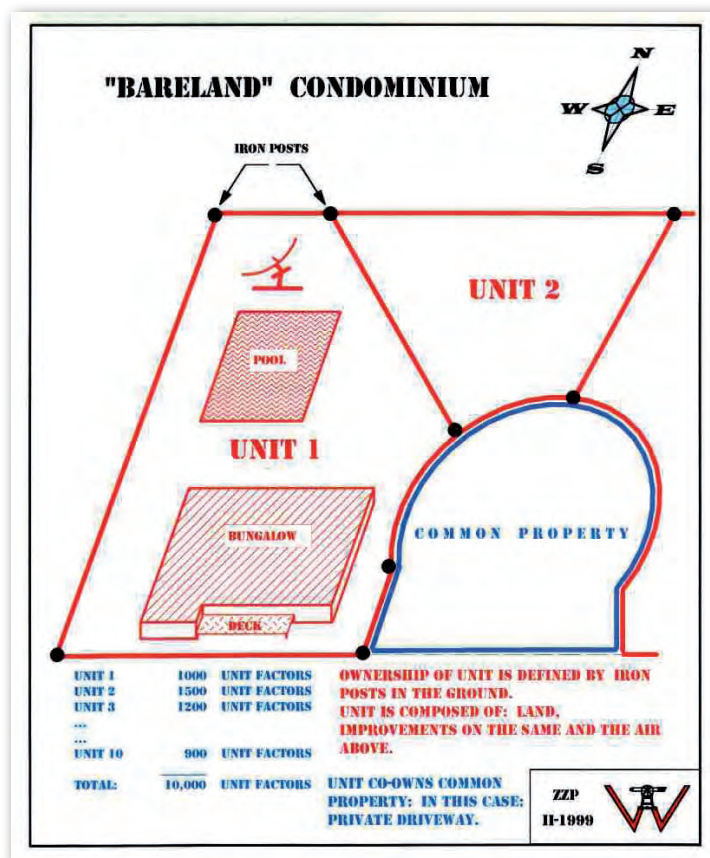
LEGAL DESCRIPTION

CONDOMINIUM PLAN 9924796

UNIT 26

AND 220 UNDIVIDED ONE TEN THOUSANDTH SHARES IN THE COMMON PROPERTY EXCEPTING THEREOUT ALL MINES AND MINERALS

Jednostka nr 26 stanowi 2,2% kondominium



Schematy ideowe kondominium „gołej ziemi” i stratyfikacyjnego

deweloper/właściciel chce zbudować domy/mieszkania. Ciekawe jest to, że każdy, kto zakupi jakąś jednostkę (obojętnie w której fazie) z góry wie, jak będzie wyglądało np. osiedle po zakończeniu budowy, ile będzie faz i jednostek, jak duża będzie własność wspólna i ile będą wynosiły opłaty po ukończeniu budowy.

W przypadku budowy „etapami” nie wiadomo, jak inwestycja będzie wyglądała na końcu, w związku z tym może się zdarzyć, że w przyszłości właściciel będzie musiał zapłacić wyższy podatek, niż przewidywał.

Oczywiście, do każdego z takich kondominiów potrzebne są plany geodezyjne. Poza lokalizacją kondominium czy geometrią znaleźć na nich można także wiele dodatkowych informacji, jak chociażby dotyczących samego pomiaru.

Szczególnym typem podziału ziemi, a raczej przestrzeni, są plany warstwowe/stratyfikacyjne („zawieszonych ziemi”) niemające jednak wiele wspólnego z kondominiami (nie podlegają Condominium Property Act). Ten typ dokumentów uwidacznia podział przestrzeni na „strefy” o dowolnym kształcie umieszczone nad lub pod poziomem gruntu. Podział może być zastosowany nie tylko w przypadku hoteli (każde pię-

tro ma innego właściciela) czy wieżowców, ale prawie każdego budynku. Powiedzmy, że mam dom i w nim miejsce do zamieszkania w piwnicy, na parterze i na piętrze. Każdy z poziomów może „wydzielić”, wyznaczyć współrzędne (X, Y, Z) dla każdego z nich i zrobić plan stratyfikacyjny (mogę ten dom przekształcić również w kondominium, ale wtedy podlega on przepisom ustawy o kondominiach). Zwymiarowanie podane jest na jednym wspólnym rysunku, z kolei na przekrojach uwidacznia się każdy narożnik „strefy” wraz z wysokością nad poziomem morza. Taki typ planów pociąga za sobą jednak pewne komplikacje, mamy wtedy bowiem co najmniej dwa tytuły:

- do ziemi i powietrza nad działką (z wyłączeniem działki *strata lot 2*),
- do działki objętościowej (*strata lot 2*).

Co istotne, gdy z jakiegoś powodu budynek się zawali, ma to różny wpływ na tytuł/akt własności. W przypadku kondominiów jednostki mieszkalne (*unit*) przestają istnieć, gdyż nie ma ścian i tytuły wygasają. Natomiast w przypadku planu warstwowego/stratyfikacyjnego „strefy” wyznaczone na planie w dalszym ciągu istnieją – niezależnie od te-

go, czy są ściany, czy też nie – i tytuły nie ulegają zmianie.

Kondominia stały się szczególnie modne w Kanadzie w ostatnich latach. Ten typ budownictwa jest elastyczny i atrakcyjny zarówno dla właścicieli, jak i dla miasta. Dlatego też kanadyjscy geodeci przy wykonywaniu pomiarów coraz częściej mają z nimi do czynienia. Mam nadzieję, że przedstawione rozwiązania zainteresują polskich kolegów, zwłaszcza że z docierających tutaj wiadomości wynika, że w kraju szykują się spore zmiany związane z funkcjonowaniem katastru.

ZYGMUNT ZADORA-PASZKOWSKI

Urodził się we Włoszech w 1946 r. (w 2 Korpusie Polskim Armii gen. Andersa), przez 30 lat mieszkał w Argentynie, a od 1978 r. w Kanadzie. Absolwent Szkoły Handlowej i Wydziału Politechnicznego Uniwersytetu w Buenos Aires. Był naczelnym geodetą na wielkich budowach przemysłowych w Argentynie. W Kanadzie prowadzi własną firmę w Edmonton, wykłada w Instytucie Technologicznym Północnej Alberta. Jego dziadkiem był prof. Wacław Paszkowski, pionier budowy konstrukcji żelbetowych w Polsce. Z kolei ojciec, uczestnik kampanii wrześniowej i powstania warszawskiego, wyemigrował do Argentyny, gdzie był profesorem chemii.