



Kto rządzi we Wspólnocie Mieszkaniowej

W lipcowym newsletterze pokrótce omówiliśmy najważniejsze zagadnienia związane ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, zagłębiając się w tę tematykę warto zwrócić uwagę na to kto faktycznie podejmuje decyzje we Wspólnocie Mieszkaniowej oraz w jaki sposób decyzje te są podejmowane.

Zarząd a Zarząd powierzony wspólnoty mieszkaniowej

W dużej wspólnotie (obejmującej minimum 3 lokale wyodrębnione i niewyodrębnione) właściciele lokali obowiązani są dokonać wyboru Zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Zarząd może być jednoosobowy albo wieloosobowy, zaś jego członkiem może być wyłącznie osoba fizyczna. Osoby te powoływane są z grona właścicieli lokali. W tym przypadku mamy do czynienia z zarządem „ustawowym”.

Zarządem powierzonym zaś, zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jest podmiot zewnętrzny, który ustanawiany jest na mocy umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej w formie aktu notarialnego. W tym przypadku zarządcą może być osoba fizyczna, ale także osoba prawna np. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Dokonując wyboru warto wziąć pod uwagę sposób zmiany zarządu. W przypadku zarządu ustanowionego uchwałą spośród właścicieli lokali, uchwałą zarząd można w każdej chwili zawiesić albo zmienić, można także podjąć uchwałę, która będzie ten zarząd stosunkowo zwiększała lub zmniejszała. W przypadku zarządu powierzonego zmiana może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza na podstawie, której właściciele mogą ustanowić nowy podmiot albo zmienić sposób zarządu i oddać go w ręce członków wspólnoty ustanawiając zarząd „ustawowy”.

Zarządca nieruchomości

Na tym etapie wyróżnić należy także zarządcę nieruchomości. Jest to podmiot profesjonalnie zajmujący się zarządzaniem nieruchomościami. Zarząd Wspólnoty zawiera umowę z Zarządcą. Umowa taka zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami musi być zawarta albo w formie pisemnej albo elektronicznej.

Zgodnie z art. 184 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

1. właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
2. bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
3. właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
4. bieżące administrowanie nieruchomością;
5. utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
6. uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Jest to najczęściej spotykana forma „zarządzania” nieruchomością.

Dlaczego Wspólnoty Mieszkaniowe najczęściej decydują się na zawarcie umowy z podmiotem profesjonalny?

Przede wszystkim dlatego, że przy Wspólnocie Mieszkaniowej, która obejmuje od kilku do kilkunastu albo nawet kilkuset osób wygodniej jest oddać zarządzanie nią w ręce podmiotu, który posiada odpowiednie środki, wiedzę i możliwości przede wszystkim w kontrolowaniu płynności finansowej wspólnoty i bieżących inwestycji. Dodatkowo zarządca obowiązany jest posiadać ubezpieczenie, które w razie szkody przez niego wyrządzonej daje gwarancję pociągnięcia go do odpowiedzialności odszkodowawczej.

Kompetencje zarządu

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

Zarząd samodzielnie podejmuje czynności zwykłego zarządu. Zaś w ramach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zarząd podejmuje czynności po otrzymaniu zgody właścicieli lokali podjętej uchwałą oraz pełnomocnictwa w odpowiedniej formie.

Czynności zwykłego zarządu

Czynność zwykłego zarządu nie została zdefiniowana przez ustawodawcę, dlatego zastanawiając się, co mieści się w ich granicach warto odnieść się do poglądów doktryny i judykatury.

Przez czynności zwykłego zarządu rozumiemy czynności o charakterze powtarzalnym, bieżącym i rutynowym, związane z normalnym funkcjonowaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej oraz prowadzące do utrzymania jej w stanie nie pogorszonym. Tutaj wskazać możemy wywóz odpadów, zagospodarowanie terenów zielonych, odśnieżanie, przeprowadzania bieżących napraw i konserwacji, instalowanie liczników i domofonu, ochrona nieruchomości, realizacja umów o dostawy prądu, gazu i wody, pobieranie przez zarząd zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością, reprezentowanie wspólnoty postępowaniach sądowych i administracyjnych¹.

W orzecznictwie jako czynności zwykłego zarządu wskazane były m.in. takie czynności jak: dochodzenie roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wspólnej względem osoby trzeciej², jak również względem jednego z członków wspólnoty³, czynności zmierzające do ochrony nieruchomości wspólnej, np. związane z domaganiem się przez zarząd od członka wspólnoty mieszkaniowej demontażu należących do niego instalacji, które zagrażają bezpieczeństwu budynku⁴.

Uchwała właścicieli lokali

Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, możliwe jest także podjęcie uchwały w systemie mieszanym - częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Przede wszystkim uchwały podejmowane są w zakresie udzielenia zgody na dokonanie czynności przekraczających zakres czynności zwykłego zarządu.

Czynności przekraczające zakres zwykłego

Ustawodawca w art. 22 ust. 3 ustawy wskazał m.in. takie czynności jak:

1. ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, przyjęcie rocznego planu gospodarczego, ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarząd powierzony, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej;
2. zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;

¹ K. Osajda Ustawa o własności lokali Komentarz, Warszawa 2021, Legalis,

² uchwała. Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012 r., III CZP 25/12,

³ wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 września 2019 r., sygn. akt I ACa 604/18,

⁴ wyr. Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 12 kwietnia 2018 r., sygn. akt I ACa 1019/17.

3. udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
4. udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, dokonanie podziału nieruchomości wspólnej, nabycie nieruchomości;
5. wytoczenie powództwa, o przymusową sprzedaż lokalu.
6. połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale.

Powyższe czynności oddane zostały w ręce właścicieli lokali, którzy każdorazowo w ich przedmiocie obowiązani są wyrazić swoje zdanie poprzez podjęcie uchwały.

Jak słusznie możemy dostrzec w ręce zarządu oddano czynności zwykłe, codzienne, powtarzalne, które w założeniu nie rodzą tak dużej odpowiedzialności i ewentualnych strat finansowych, zaś w ręce właścicieli lokali oddano najistotniejsze sprawy Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powyższe rozróżnienie jest bardzo istotne w zakresie ewentualnego wszczęcia postępowania przeciwko zarządcy, czy też zarządowi za przekroczenie uprawnień, albo w ramach unieważnienia czynności prawnej, ma to także istotne znaczenie na gruncie zaskarżenia uchwały wspólnoty, o której opowiemy już niebawem.

W związku z tym, czy będąc właścicielem lokalu warto angażować się w życie wspólnot? Naszym zdaniem jak najbardziej, warto angażować się w życie wspólnoty i razem z pozostałymi mieszkańcami decydować jak wyglądać ma nasza mała społeczność.

Marlena Laskowska

Aplikant radcowski