

GAZETA INTERNETOWA DLA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH



Partnerem wydania jest firma Weles – producent oprogramowania do zarządzania nieruchomościami i portlału znajdzzaradce.pl

Wstęp

Zarządzanie wspólnotą mieszkaniową nie jest łatwe. W dodatku nawet sądy nie są w pełni zgodne w sprawie tego, jak powinny się kształtować relacje między zarządem wspólnoty a jej zarządcą (jak wiadomo, nie są to pojęcia wymienne, choć potocznie bardzo często tak się je stosuje). Tym bardziej istotna jest kwestia wybrania odpowiedniego, kompetentnego i budzącego zaufanie zarządcy, który wszak nie dość, że dba o dobro, bezpieczeństwo i komfort mieszkańców, to jeszcze ma dostęp do wielu ważnych dokumentów i danych osobistych.

A nawet gdy kogoś takiego znajdziemy, nie oznacza to końca pytań i problemów, na przykład o to, kto ma prawo do reprezentowania wspólnoty przed sądem, albo o to, czy zarządca ma przestrzegać uchwały zarządu, która jest niezgodna z prawem. Rzeczywistość umie zaskakiwać na każdym kroku. Mamy zatem nadzieję, że nasza gazeta będzie wsparciem choć w części problematycznych sytuacji.

Zapraszamy do lektury!

Spis treści

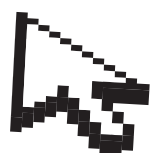
1. Podział wielobudynkowej wspólnoty mieszkaniowej	4
2. Zmiana zarządcy nie jest łatwa	8
3. Sposób głosowania członków wspólnoty mieszkaniowej	10
4. Kontrola nad danymi nieruchomości	15
5. Data na uchwale	19
6. Czy zarządca musi przestrzegać uchwały niezgodnej z przepisami?	20
7. Czy zarządca ma udostępniać dokumenty wspólnoty?	22
8. Reprezentacja procesowa wspólnot mieszkaniowych w postępowaniu cywilnym	24
9. Korzystanie z portalu ZnajdzZarzadce.pl	29

UZYSKAJ BEZPŁATNIE OFERTY NA ZARZĄDZANIE TWOJĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

- aktualna baza zarządców z całej Polski
- wyszukiwanie zarządców działających w pobliżu
- usługa bezpłatna i bez zobowiązań
- wystarczy 2 minuty, aby złożyć zapytanie o oferty



znajdzzaradce.pl



Podział wielobudynkowej wspólnoty mieszkaniowej

**Wspólnota mieszkaniowa w większości przypadków powinna obejmować działkę budowlaną zabudowaną jednym budynkiem tzw. wspólnota jednobudynkowa. Jednak nie-
rzadko, zwłaszcza w zasobach spółdzielczych, na jednej działce znajdowało się więcej
budynków mieszkalnych. Nieraz zdarzało się, że na jednej działce usytuowane było
całe małe osiedle. W takiej sytuacji przy wyodrębnianiu lokali często nie dokonywano
jej podziału, a konsekwencją takiego postępowania są wspólnoty mieszkaniowe złożone
z kilku budynków, tzw. wspólnoty wielobudynkowe.**

Wspólnoty takie powinny być jednak rzadkością i być tworzone tylko w szcze-
gólnych przypadkach, gdy „zależności między budynkami” są tak duże,
że ma to sens. Potwierdził to Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 18
kwietnia 2008 roku, sygn. akt I ACa 71/08.

Instrumentem służącym podziałowi takiej wspólnoty mieszkaniowej wielobudynkowej jest art. 5 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli na nieruchomości gruntowej znajdują się przynajmniej dwa budynki, a co najmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokalu, współwłaściciele mogą dokonać jej podziału, który polegać będzie na wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości dwóch lub więcej działek budowlanych. Przede wszystkim podziału muszą chcieć właściciele dysponujący większością udziałów w nieruchomości wspólnej.

W innym przypadku nie da się rozpocząć procedury podziału. Przed jej rozpoczęciem trzeba też uzbroić wspólnotę mieszkaniową w środki finansowe niezbędne do pokrycia kosztów – na przykład ustalić na dany rok zwiększone koszty zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, aby móc przeprowadzić procedurę w roku kolejnym.

Procedura podziału wspólnoty. Jednomyślna uchwała lub zgoda sądu

Zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 6 ustawy o własności lokali, dokonanie podziału nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, więc wspólnota mieszkaniowa musi podjąć uchwałę o wyrażeniu zgody na podział nieruchomości. Jednak dokonanie podziału geodezyjnego nieruchomości wspólnej wymaga nie uchwały podjętej większością głosów, a jednomyślności wszystkich właścicieli lokali. Zgodnie bowiem z art. 97 ust. 2



ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych. Przepis art. 199 kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.

Właściciele lokali powinni też w uchwale określić nowe wspólnoty mieszkaniowe oraz wyrazić zgodę na dokonanie zmiany wysokości udziałów w nieruchomościach wspólnych. Uchwała o zmianie wysokości udziałów musi zostać podjęta i zaprotokołowana w obecności notariusza. Musi też zawierać umocowanie dla zarządu do zawarcia stosownego aktu notarialnego.

W przypadku braku jednomyślności wszystkich właścicieli, właściciele lokali, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Inaczej niż przy zaskarżeniu uchwały, sąd rozpoznaje sprawę w postępowaniu nieprocesowym. Występują w nim wnioskodawca oraz uczestnicy, czyli właściciele lokali.

Wniosek kieruje się do sądu rejonowego właściwego ze względu na położenie nieruchomości. Wniosek o wszczęcie postępowania powinien zawierać oznaczenie sądu, do którego jest skierowany; dane osobowe i adres wnioskodawcy oraz wszystkich uczestników; dokładnie określone żądanie i przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie oraz podpis wnioskodawcy.

Geodezyjny podział nieruchomości

Na bazie podjętej uchwały lub zgody sądu na dokonanie podziału zarząd wspólnoty mieszkaniowej może zlecić geodecie dokonanie podziału nieruchomości w ten sposób, aby wydzielić działki dla poszczególnych budynków, z których składa się wspólnota. Po dokonaniu przez geodetę podziału nieruchomości i wytyczeniu nowych granic kolejną czynnością będzie wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie zatwierdzenia podziału nieruchomości. Organem, do którego trzeba się w tej sprawie zwrócić, będzie wójt, burmistrz albo prezydent miasta właściwy ze względu na położenie nieruchomości. Po przeprowadzeniu postępowania wyda on decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości dokonany przez geodetę.

Podział geodezyjny nieruchomości nie będzie potrzebny, jeżeli nieruchomość wspólna składa się już z kilku działek i do jej podziału nie będzie potrzebne geodezyjne wydzielenie, gdyż już istniejące działki geodezyjne umożliwiają określenie nieruchomości wspólnych oddzielnie dla każdego budynku.

Inwentaryzacja

Kolejnym krokiem zmierzającym do podziału wspólnoty mieszkaniowej będzie opracowa-



nie nowej inwentaryzacji na bazie inwentaryzacji dotychczasowej. W inwentaryzacji osoba z uprawnieniami określi nowe nieruchomości wspólne i nowe udziały właścicieli lokali.

Akt notarialny i wpis w księgach wieczystych

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej na podstawie pełnomocnictwa właścicieli udzielonego w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza zawrze akt notarialny, w którym – na podstawie inwentaryzacji i podziału geodezyjnego – dokona określenia nowych nieruchomości wspólnych i nowych udziałów w nich właścicieli lokali. W akcie tym notariusz skieruje też do sądu rejonowego wydziału ksiąg wieczystych wnioski o:

- podział nieruchomości wspólnej założenie odrębnych ksiąg wieczystych dla nowych nieruchomości wspólnych,
- wpisanie nowych udziałów właścicieli lokali,
- skorygowanie wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali.

Nowe zarządy oraz rozliczenia

Wpis w księgach wieczystych zmian dokonanych przez właścicieli lokali kończy procedurę podziału wspólnoty mieszkaniowej. Jednak w związku z tymże podziałem konieczny jest wybór przez każdą z nowych wspólnot mieszkaniowych zarządu. Warto zwrócić uwagę, że dotychczasowy zarząd z chwilą zawarcia aktu notarialnego przestaje sprawować swoją funkcję, gdyż wspólnota mieszkaniowa, którą reprezentuje, przestała istnieć. Konieczne jest też rozliczenie finansowe nie tylko między sobą, lecz także z dostawcami mediów. Zarządy nowych wspólnot mieszkaniowych muszą również nowe umowy z dostawcami mediów. Niewątpliwie będą to zadania bardzo czasochłonne i wymagające dobrego zaplanowania ich kolejności oraz wcześniejszych uzgodnień podejmowanych kroków.

Podział dokumentacji

Po dokonaniu podziału wspólnoty mieszkaniowej i powołaniu w obu wspólnotach nowych zarządów pojawi się też problem podziału dokumentacji. Jej część, np. z przeglądów, projektowo-inwentaryzacyjną czy książkę obiektu budowlanego, i tak prowadzi się odrębnie dla każdego budynku, więc w tej części podział dokumentacji nie będzie trudny.

Problem stanowią natomiast dokumenty wspólne dla obu budynków czy uchwały wspólnoty mieszkaniowej. W takiej sytuacji zawsze należy pamiętać, że jeżeli to dokument wydany przez organ administracji lub sąd, wystarczy wystąpić do tego organu o wydanie jego kopii. W stosunku do innych dokumentów zawsze można u notariusza dokonać poświadczenia ich kserokopii, która przez to uzyskuje moc oryginału, i w ten sposób skompletować niezbędną dokumentację.



Podsumowanie

Jak widać, jest to dość długotrwały i skomplikowany, a przede wszystkim – kosztowny proces. Wymaga opłacenia geodety, notariusza, prawnika (w przypadku, gdy przebrnięcie przez procedurę przekracza możliwości zarządu), kosztów sądowych związanych z wpisami w księgach wieczystych oraz ewentualnego żądania rozstrzygnięcia w sytuacji braku jednomyślności przy zgodzie na podział nieruchomości. Koszty zależą od wielkości wspólnoty – zwłaszcza koszty opłat sądowych związanych z wpisami w księgach wieczystych. Część z nich to koszty wolnorynkowe, jak na przykład wynagrodzenie geodety czy koszt wykonania inwentaryzacji, które zależą od umiejętności negocjacyjnych zarządu. Niemniej w sumie będą to tysiące złotych.

Paweł Puch
prawnik

UZYSKAJ BEZPŁATNIE OFERTY NA ZARZĄDZANIE TWOJĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

- aktualna baza zarządców z całej Polski
- wyszukiwanie zarządców działających w pobliżu
- usługa bezpłatna i bez zobowiązań
- wystarczą 2 minuty, aby złożyć zapytanie o oferty



znajdzzarzacze.pl

Znajdź Zarządcę

Zmiana zarządcy nie jest łatwa

Związek nieruchomości z zarządcą to dość silna relacja. Przekazujemy zewnętrznej firmie nie tylko opiekę nad samą nieruchomością, lecz także nasze dane osobowe, finansowe oraz dokumenty związane z nieruchomością. Zwykle to zarządca trzyma je w swoich systemach w formie elektronicznej, a nam jedynie daje wgląd w tak zaewidencjonowane dane.

W takim układzie zmiana zarządcy może okazać się trudną operacją: stary zarządca może utrudniać przekazywanie danych albo przekazywać dokumentację jedynie w formie papierowej lub w formatach elektronicznych, które nie nadają się zbytnio do dalszego przetwarzania (obrazy, PDF).

Większość zarządców nieruchomości to profesjonaliści, którzy odpowiedzialnie troszczą się o powierzanie im nasze dobro, ale, jak wszędzie, zdarzają się wyjątki. Jak zatem przygotować się na sytuację, w której nasz zarządca – albo z powodu swoich wewnętrznych problemów, albo po prostu korzystając ze swojej silniejszej pozycji – przestanie spełniać nasze oczekiwania?

Umowa z zarządcą

Stara maksyma mówi, że lepiej zapobiegać niż leczyć. Ma ona pełne zastosowanie w naszym przypadku. Jeżeli w umowie z zarządcą zawrzemy zapisy dotyczące formy potencjalnego rozstania, warto zobowiązać go do przekazania danych w takim przypadku w formacie arkusza Excel lub podobnym z jednym obiektem w jednym wierszu i każdą informacją w osobnej kolumnie. Przy takiej formie przekazania danych nowy zarządca będzie mógł szybko rozpocząć działalność, bez konieczności ręcznego odtwarzania informacji z lat ubiegłych oraz roku bieżącego. Minimalny zakres danych niezbędny do przeniesienia obejmuje:

- dane lokali: numer, nazwa i adres właściciela, numer konta fk, powierzchnie, liczbę osób oraz inne dane numeryczne związane z lokalem, dane kontaktowe (e-mail, telefon), numery i stany liczników, indywidualne numery rachunków bankowych (jeżeli są stosowane),
- dane księgowe – numer konta, obroty wn i ma na dzień przekazania nieruchomości,
- zmiany właścicieli i naliczenia od początku roku (będą potrzebne do rozliczenia na koniec roku).

Trzymanie danych u siebie

Alternatywnym rozwiązaniem jest skorzystanie z w pełni internetowego systemu do zarządzania nieruchomościami, który nieruchomość nabędzie na własność. W takim przypadku zarządca



jedynie otrzymuje dostęp do naszego systemu, a dane są zawsze w naszym posiadaniu. To bardzo wygodne rozwiązanie, coraz częściej wybierane przez nieruchomości, które zderzyły się już z trudnościami procesu zmiany zarządcy. Zmiana zarządcy z technicznego punktu widzenia to w takim przypadku zablokowanie jednego konta i utworzenie nowego – a to minuta pracy. Więcej o tym rozwiązaniu w artykule „Kontrola nad danymi nieruchomości”.

Szukanie nowego zarządcy

Jeśli planujemy rozstać się z obecnym zarządcą, lub zwyczajnie chcemy porównać oferty, możemy uzyskać bezpłatne wsparcie specjalistów w tym zakresie. Więcej szczegółów w artykule „ZnajdźZarzadce.pl”.

UZYSKAJ BEZPŁATNIE OFERTY NA ZARZĄDZANIE TWOJĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

- aktualna baza zarządców z całej Polski
- wyszukiwanie zarządców działających w pobliżu
- usługa bezpłatna i bez zobowiązań
- wystarczą 2 minuty, aby złożyć zapytanie o oferty



znajdzzarzadce.pl

Znajdź Zarządcę

Sposób głosowania członków wspólnoty mieszkaniowej

Właściciele lokali decyzje w zakresie przekraczającym zakres zwykłego zarządu podejmują w formie uchwał. Pomimo istotności tej kwestii dla działalności wspólnoty mieszkaniowej, w ustawie o własności lokali niemal zupełnie pominięto regulacje związane z formą, w jakiej ma być oddany głos oraz utrwalaniem wyników głosowania.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 tej ustawy, w sprawach do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Natomiast, zgodnie z art. 18 ust. 2a, zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali, zaprotokołowanej przez notariusza. Ten ostatni przepis jako jedyny określa szczególną formę utrwalenia uchwały. Ustawa o własności lokali nie zastrzega więc – poza wskazanym przypadkiem – że dla ważności uchwały konieczne jest zachowanie jakiegokolwiek szczególnej formy. Uchwała może być więc podjęta w jakiegokolwiek formie.

Wynika to z faktu, że omawiane uchwały traktowane są jako oświadczenia woli, które mają na celu wywołanie określonych skutków cywilnoprawnych. Oddanie głosu przy podejmowaniu uchwały to złożenie oświadczenia woli przez członka wspólnoty mieszkaniowej. Wielość takich oświadczeń, w sytuacji, gdy stanowi o większości właścicieli, doprowadza do podjęcia wielostronnej czynności prawnej, jaką jest uchwała (patrz: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2013 r., I ACa 18/13). W związku z powyższym oświadczenia te trzeba interpretować zgodnie z regułami określonymi w art. 60 kc.

Przepis ten stanowi, że wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde jej zachowanie, które ujawnia ją w sposób dostateczny. Wyjątek stanowią tu czynności, dla których wymagane jest zachowanie formy szczególnej (art. 158 kc). Jednakże nawet te uchwały, które nie mogłyby być traktowane jako wywołujące skutki cywilnoprawne (np. w kwestii udzielenia absolutorium członkom zarządu) także mogą być wyrażone w dowolnej formie, skoro nie jest dla nich zastrzeżona forma szczególna. Brak obowiązku zachowania szczególnej formy dotyczy głosowania na zebraniu właścicieli lokali, w trybie indywidualnego zbierania głosów i w tzw. trybie mieszanym, stanowiącym połączenie obu wskazanych.



Sposoby głosowania: karta do głosowania

W praktyce spotykanych jest kilka sposobów głosowania nad uchwałami, gdyż ustawa o własności lokali nie wprowadza w tym przypadku bezwzględnie obowiązujących rozwiązań prawnych. W związku z tym podkreśla się, że organizacja sposobu głosowania leży w kompetencji samej wspólnoty mieszkaniowej (tak: Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 10 stycznia 2012 r., sygn. akt I ACa 603/11).

Pierwszym sposobem jest oddanie głosu za pomocą **karty do głosowania** (w każdym z przewidzianych trybów głosowania), która może mieć postać karty indywidualnej lub tabeli z wyszczególnieniem poszczególnych właścicieli (umieszczonej bezpośrednio pod treścią uchwały lub stanowiącej załącznik do karty z treścią uchwały). Ten ostatni sposób stosuje się m.in. w przypadku głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów przez członków zarządu lub upoważnione przez zarząd osoby, a także w czasie zebrań członków wspólnoty.

Pokrewnym sposobem jest złożenie pisemnego oświadczenia, że właściciel lokalu opowiada się za przyjęciem uchwały, przeciwko niej lub wstrzymuje się od głosu. Jeżeli treść takiego oświadczenia nie zawiera w sobie treści uchwały, a np. osoba składająca takie oświadczenie wskazuje na jej numer porządkowy, to należy domniemywać, że zapoznała się z nią i świadomie głosuje w określony sposób.

Oba wymienione sposoby polegają na złożeniu podpisu przez właściciela lokalu. Podpisanie się na karcie do głosowania ma znaczenie wyłącznie dowodowe (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r., V CSK 459/11). Brak podpisu na karcie do głosowania, gdy takowa była stosowana, nie pozbawia wspólnoty mieszkaniowej możliwości wykazania, że osoby, które nie złożyły takiego podpisu, głosowały jednak w określony sposób (tak mówi uzasadnienie powyższego wyroku).

Sposoby głosowania: elektronicznie

Kolejnym sposobem jest oddanie głosu **w postaci elektronicznej**. W wyroku z dnia 10 lipca 2013 r., sygn. akt V ACa 110/13, Sąd Apelacyjny w Gdańsku stwierdził, że nie sposób uznać, iż przepis art. 23 ust. 1 UWL jest przepisem szczególnym, który nie przewiduje możliwości głosowania nad uchwałą w formie elektronicznej. Ustawa o własności lokali nie zastrzega żadnej szczególnej formy dla indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali. Zagadnienie formy i skutku głosowania należy kwalifikować, kierując się zasadami ogólnymi, wynikającymi z kodeksu cywilnego, a decyzję w kwestii konkretyzacji sposobu głosowania pozostawiono właścicielom lokali, dlatego też uchwała umożliwiająca członkom wspólnoty głosowanie drogą mailową odpowiada prawu. Stanowisko to z oczywistych względów dotyczy tzw. indywidualnego zbierania głosów. Potwierdza ono brak sformalizowania samej postaci oddania głosu oraz brak zamkniętego katalogu sposobów głosowania.



Oddanie głosu elektronicznie może mieć różne postacie. Jedną z nich może być przesłanie na adres poczty elektronicznej zarządu (zarządcy) stanowiska w przedmiocie uchwały (czy jest się za jej przyjęciem, przeciwko niej, czy wstrzymuje się od głosu). Inna możliwa forma to oddanie głosu po zalogowaniu się na portal prowadzony przez zarząd (zarządcę), na którym udostępniona byłaby elektroniczna karta do głosowania przeznaczona dla indywidualnego właściciela lokalu np. po wykorzystaniu indywidualnego loginu. Konieczne jest, aby właściciel lokalu, deklarując chęć oddania głosu w taki właśnie sposób, wskazać adres poczty elektronicznej, na który ma być przesyłana wiadomość o głosowaniu, a zarząd (zarządcą) – także adres poczty, na który głos ten powinien być oddany. Pozwoli to na ograniczenie możliwości głosowania w omawiany sposób przez osoby inne niż właściciel lokalu, który jeśli zdecydował się na taki sposób głosowania – nie powinien udostępniać osobom trzecim danych umożliwiających oddanie głosu „za niego”. Co jednak istotne, w przypadku głosowania w ten sposób właściciel lokalu nie jest pozbawiony możliwości wykazania, że wiadomość z głosem nie została przesłana przez niego. Właściciele lokali nie mogą narzucić w drodze uchwały elektronicznej formy głosowania (por.: przywołany wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku).

Z tych samych względów za dopuszczalne należy uznać oddanie głosu **za pomocą wiadomości SMS**. To konsekwencja traktowania głosów poszczególnych właścicieli lokali jako oświadczeń woli i braku zastrzeżenia szczególnej formy w tym zakresie.

Sposoby głosowania: podniesienie ręki

Kolejnym sposobem głosowania jest oddanie głosów przez **podniesienie ręki**. Z oczywistych względów stosuje się go w czasie zebrania właścicieli lokali. Jego istota polega – co do zasady – na pominięciu kart do głosowania, gdyż w przypadku konieczności oddania głosu w formie pisemnej, głosowanie najpierw przez podniesienie ręki traci sens. Sąd Najwyższy w powołanej sprawie o sygn. akt V CSK 459/11 wprost stwierdził, że uchwała może być podjęta w głosowaniu jawnym przez podniesienie rąk.

Z tym sposobem głosowania wiąże się problematyka następczego (procesowego) wykazania, że poszczególni właściciele głosowali w określony sposób. W tym przypadku naturalne rozwiązanie, które może sprzyjać ustaleniu rzeczywistego wyniku głosowania, stanowi sporządzenie protokołu z zebrania. Należy jednak zastrzec, że protokół nie jest formą, w jakiej zostanie utrwalona uchwała, gdyż dokumentuje on tylko przebieg zebrania właścicieli, a więc czynności faktyczne, które miały miejsce w tym czasie (chodzi w szczególności o akt głosowania). Stwierdzenie w nim zatem, że za daną uchwałą opowiedzieli się właściciele posiadający łącznie określony udział w nieruchomości wspólnej, nie oznacza, że uchwała została podjęta w formie pisemnej, nawet jeżeliby pod protokołem podpisali się wszyscy głosujący. Protokołowanie nie daje także gwarancji rzetelnego odzwierciedlenia przebiegu zebrania. W postępowaniu cywilnym protokół taki traktowany jest jako dokument prywatny (art. 245 kpc), który może być kwestionowany.

Odnosnie do zebrań właścicieli lokali w orzecznictwie przyjmuje się, że ustawa o własności lokali nie przewiduje obowiązku ich protokołowania. Brak sporządzania tego dokumentu nie jest



związany z podejmowaniem uchwał przez członków wspólnoty i ich ważnością. Przepisy ustawy nie dają podstaw do żądania, aby z zebrania był sporządzony protokół określonej treści. Dokument ten jest wymagany tylko w sytuacjach opisanych w art. 18 i 29 ustawy o własności lokali (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00).

Ostatni z powołanych przepisów (jego ust. 1b) nie dotyczy jednak podejmowania uchwał. Brak odpowiedniej regulacji dotyczącej zebrania jest celowym powstrzymaniem się prawodawcy od ingerencji w zagadnienia szczegółowe mniejszej wagi. Protokołowanie zebrania i wyników głosowania jest w takim razie wymaganiem praktycznym, a wynik głosowania może być wykazywany w razie sporu wszelkimi dowodami (patrz: Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r., V ACa 497/12). Dowód z protokołu zebrania jest więc jednym ze środków dowodowych dla wykazania jego przebiegu. Ustawa o własności lokali nie przewiduje konieczności jego sporządzania. W związku z tym nie ma podstaw do stosowania względem niego domniemań prawnych, które wiąże się z protokołem sporządzonym przez notariusza na podstawie art. 18 ust. 2a.

W przywołanym już wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 roku, sygn. akt V CSK 459/11, wskazano, że podpisanie się na karcie do głosowania ma wyłącznie znaczenie dowodowe. To stwierdzenie jest istotne, gdyż dopuszczanie podejmowania uchwał w taki sposób – i związana z tym metoda stwierdzenia podjęcia uchwały – prowadzić może do komplikacji. Łatwo bowiem można wyobrazić sobie sytuację, że fakt istnienia takiej uchwały, a ściślej jej przegłosowania przez wymaganą większość – może być kwestionowany przez przeciwnika procesowego w toku postępowania cywilnego (np. przez żądania ustalenia nieistnienia uchwały w sprawie o zapłatę przeciwko właścicielowi lokalu, który kwestionuje istnienie uchwały podwyższającej zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną).

W przypadku sporu sądowego, gdy w sprawie pojawi się spór odnośnie do istnienia uchwały podjętej w taki właśnie drodze, konieczne i dopuszczalne będzie wykazanie, że za jej podjęciem opowiedzieli się właściciele posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Będzie to możliwe np. poprzez powołanie ich na świadków na okoliczność głosowania za podjęciem uchwały. Jednak to na wspólnocie mieszkaniowej, a nie na właścicielu lokalu podnoszącym taki zarzut będzie ciążył w tym przypadku ciężar dowodu.

Skutkiem braku zbierania podpisów i sporządzenia protokołu z zebrania w przypadku głosowania przez podniesienie rąk może być wytoczenie powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały. Jednak w przypadku takiego sporu wykazanie, że uchwała została przegłosowana, może napotkać przeszkody np. w przypadku śmierci właściciela lokalu czy niemożności uzyskania z nim kontaktu.

W praktyce spotyka się uchwały w sprawie zastępowania protokołowania ręcznego nagrywaniem przebiegu zebrań. Uchwały takie w związku z brakiem konieczności sporządzania protokołu należy uznać za niecelowe. Wobec powyższego głosowanie na zebraniu nierejestrowanym w ten sposób nie mogłoby być uznane za dokonane niezgodnie z przepisami i nie byłoby podstaw do uchylenia. Jednakże taka forma utrwalenia przebiegu zebrania może stanowić dowód, który trudno będzie podważyć.



Głosowanie tajne i przez aklamację

W sytuacji, gdy ustawa przewiduje głosowanie udziałami w nieruchomości wspólnej, na karcie do głosowania musi się znajdować imię i nazwisko właściciela, poprzez które indywidualizuje się wysokość udziału (patrz: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 3 kwietnia 2014 r., sygn. akt I A Ca 791/13). Taki sposób głosowania może być zastosowany, gdy liczenie głosów nastąpi na podstawie zasady, że na każdego właściciela będzie przypadał jeden głos, niezależnie od ilości udziałów we własności nieruchomości (art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali).

Nie jest także wykluczone głosowanie przez **aklamację**, rozumiane tu jako niezgłoszenie sprzeciwu (milczenie) wobec proponowanej uchwały (por. uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 10 maja 2013 r., sygn. akt I C 1390/11). Sposób ten może mieć zastosowanie w przypadku zebrań właścicieli lokali, gdy ponadto wiadomo, kto konkretnie był obecny na zebraniu, a więc można ustalić wielkość udziałów. Milczenie, w myśl art. 60 kc, może być uznane za przejaw oświadczenia woli wyrażającego zgodę w sytuacji, w której osoba niezaprzeczająca mogła i powinna zająć merytoryczne stanowisko w danej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2006 r., I CSK 63/05). Uchwała nie musi jednak w ten sposób uzyskać większości głosów, gdyż jest to tylko jeden ze sposobów głosowania.

Podsumowanie

Dopuszczenie tak wielu sposobów oddania głosu może prowadzić do tego, że w przypadku głosowania nad konkretną uchwałą poszczególni właściciele mogą to robić na różne sposoby. Ma to duże znaczenie, gdyż zainicjowanie zbierania głosów w jednej z dopuszczalnych form nie oznacza przesądzenia, że ta forma ma być zachowana w toku całej procedury głosowania.

Problematyka ta jest istotna dla przeprowadzenia głosowania przez członków zarządu i administratorów w taki sposób, aby w przypadku sporu sądowego nie było wątpliwości co do tego, czy zostały one skutecznie podjęte. Jak z tego wynika, powstaje w tym zakresie wiele zagadnień. Powinno się w związku z tym dążyć – w przypadku każdego ze sposobów głosowania – do takiego udokumentowania oddania głosu, aby w razie sporu w tym zakresie można było wykazać jego oddanie bez znacznych trudności procesowych. Zagadnienia z tym związane mają bowiem w znacznej mierze konotacje procesowe. Należy jednak pamiętać, że właścicielom lokali nie można w zakresie sposobu oddania głosu czynić ograniczeń, gdy nie wynikają one z przepisów prawa.

Andrzej Jasjecki

doktorant Wydziału Prawa, Administracji i Ekonomii
Uniwersytetu Wrocławskiego



Kontrola nad danymi nieruchomości

Dane nieruchomości

Jedną ze specyfik stosunku nieruchomość–zarządca jest fakt, że zwykle większość danych tej pierwszej jest w posiadaniu tego drugiego. Stawia to zarząd nieruchomości na słabszej pozycji: zmiana zarządcy wymaga pracochłonnego przeniesienia danych, a jednocześnie forma bieżącego dostępu do danych – zarówno dla zarządu, jak i mieszkańców – często jest ustalana przez zarządcę.

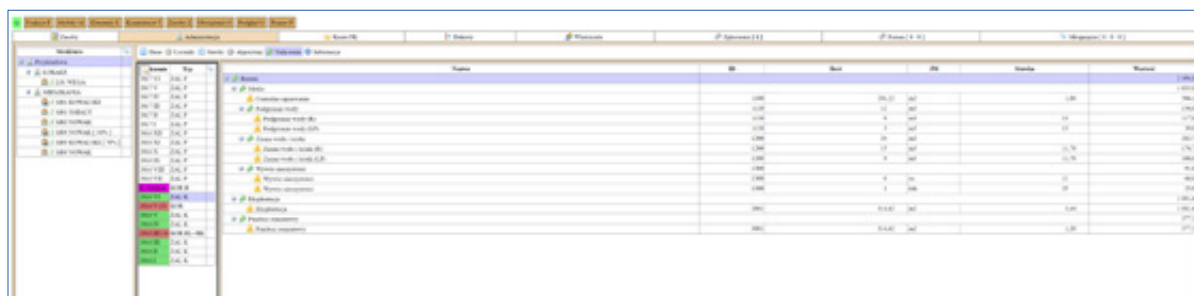
Obecnie, dzięki funkcjonującym na rynku, w pełni internetowym systemom zarządzania nieruchomościami, zarządy nieruchomości mogą zmienić ten stosunek sił współpracy z zarządcą o 180 stopni na swoją korzyść.

Internetowy system Weles3

Marka WELES funkcjonuje na rynku oprogramowania dla zarządców nieruchomości już prawie 20 lat. Od 2008 roku oferuje komercyjnie w pełni internetowy system do zarządzania nieruchomościami Weles3. System ten ma wszystkie niezbędne, zintegrowane w jeden pakiet, narzędzia do zarządzania oraz prowadzenia finansów nieruchomości:

- system ewidencji danych, naliczeń, rozliczeń i korekt,
- system księgowy zoptymalizowany pod nieruchomości,
- system zarządzania sprawami nieruchomości,
- narzędzia informacji i kontaktu z mieszkańcami (e-kartoteka, wysyłki sms, e-maili oraz listów),
- od nowego roku dostępny będzie system elektronicznego obiegu dokumentów.

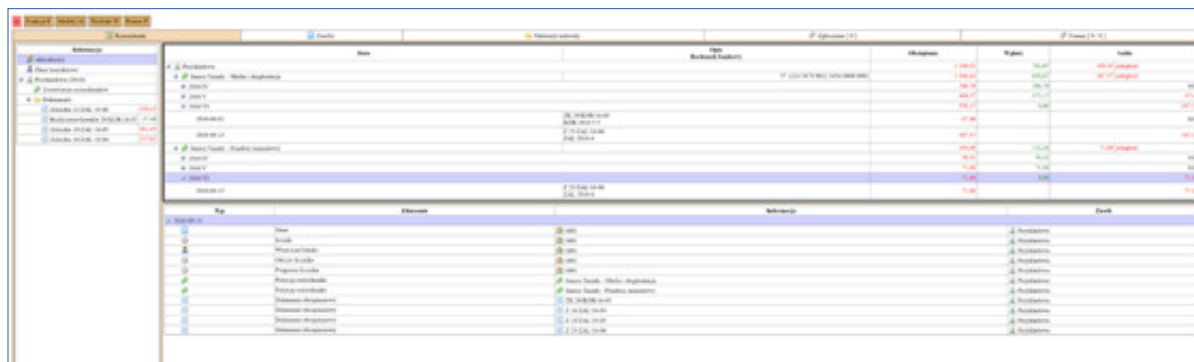
Działanie systemu nie jest przywiązane do żadnej lokalizacji. Dane przechowywane są w chmurze i dostępne z każdego miejsca i urządzenia (komputer, tablet, smartfon) podłączonego do internetu.



Identyfikator	Opis	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
1001	Wpisz tutaj...	1000	1000	1000	1000	1000
1002	Wpisz tutaj...	1000	1000	1000	1000	1000
1003	Wpisz tutaj...	1000	1000	1000	1000	1000
1004	Wpisz tutaj...	1000	1000	1000	1000	1000
1005	Wpisz tutaj...	1000	1000	1000	1000	1000
1006	Wpisz tutaj...	1000	1000	1000	1000	1000
1007	Wpisz tutaj...	1000	1000	1000	1000	1000
1008	Wpisz tutaj...	1000	1000	1000	1000	1000
1009	Wpisz tutaj...	1000	1000	1000	1000	1000
1010	Wpisz tutaj...	1000	1000	1000	1000	1000

Nowy format relacji nieruchomość–zarządca

Dostępność nowoczesnych internetowych narzędzi pozwala od nowa zdefiniować relację z zarządcą. Będąc właścicielem swojego oprogramowania, zarząd nieruchomości ma pełną kontrolę i władztwo decyzyjne w zakresie danych nieruchomości. Zarządca staje się zaledwie jednym z użytkowników systemu, który ma dostęp zgodny z zakresem udzielonym przez zarząd i który może być zastąpiony przez innego za pomocą kilku kliknięć myszki.



The screenshot displays the Weles3 system interface. On the left is a sidebar with a tree view of the system's structure. The main area contains a table with columns for 'Miejscowość' (Location), 'Adres' (Address), 'Wartość' (Value), 'Status' (Status), and 'Data' (Date). The table lists various properties and their associated values and statuses. Below the table, there is a section for 'Zmiany' (Changes) with a list of changes and their dates.

Warto poświęcić chwilę refleksji nad głębokością zmiany w relacji zarządcy z nieruchomością, którą umożliwia to rozwiązanie. W tradycyjnym modelu zmiana zarządcy wymaga mozolnego przenoszenia danych, często walki o nie ze starym zarządcą, a niekiedy – potrzeby wprowadzania wszystkiego ponownie. Natomiast w modelu Weles3 strona techniczna zmiany ogranicza się do odebrania uprawnień staremu zarządcy i nadanie kont nowemu. Zamiast ciężkiego, trwającego często miesiącami i stresującego procesu, mamy jednominutową operację, która ogranicza się do kilku kliknięć myszką.

Teraz zarządca nie odmówi mieszkańcom dostępu *on-line*, powołując się na brak możliwości technicznych – to zarząd zdecyduje, czy taki dostęp nadać, bez potrzeby pytania go o zgodę. Zarządca nie będzie mógł utrudniać dostępu do dokumentów nieruchomości – wystarczy, że będzie zobowiązany do ich ewidencji w systemie obiegu dokumentów i nieruchomość będzie miała wszystko u siebie w formie elektronicznej, dostępne za pomocą kliknięcia. Zarządca będzie musiał cały czas dostarczać usługi na najwyższym poziomie i troszczyć się o zadowolenie mieszkańców, skoro wie, że ewentualna zmiana jest dla nieruchomości kwestią, która wymaga jedynie decyzji, a nie wysiłku.

Dodatkowe korzyści

Zmiana formatu relacji z zarządcą to dopiero pierwszy plus korzystania z systemu internetowego przez nieruchomość. System Weles3 oferuje ponadto wiele dodatkowych korzyści:

- import wyciągów bankowych (zarówno w systemie płatności masowych, jak i bez nich),





Zmiana zarządcy

Może się zdarzyć, że zarządcy nie będzie zależało na pomocy w całym procesie. Nikt nie lubi przechodzenia od błogiej pozycji siły do relacji, w której trzeba cały czas się starać i dbać o zadowolenie klienta. Przy korzystaniu z Weles3 zmiana zarządcy jest prosta – warto rozejrzeć się po rynku i przynajmniej porównać obecną ofertę z tym, co oferuje konkurencja. Więcej szczegółów o tym, jak to zrobić efektywnie, można przeczytać w artykule „ZnajdźZaradce.pl”.

UZYSKAJ BEZPŁATNIE OFERTY NA ZARZĄDZANIE TWOJĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

- aktualna baza zarządców z całej Polski
- wyszukiwanie zarządców działających w pobliżu
- usługa bezpłatna i bez zobowiązań
- wystarczą 2 minuty, aby złożyć zapytanie o oferty



znajdzzaradce.pl

Znajdź Zarządcę

Jaka data powinna widnieć na uchwale? Czy właściwe jest wpisanie daty zakończenia głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów po zebraniu?

Prawo nie reguluje, w jaki sposób mają wyglądać uchwały. Niemniej jednak każda z nich powinna mieć swój numer porządkowy, aby możliwe było określenie ich kolejności, ich archiwizowanie i szybsze wyszukiwanie w dokumentacji. Uchwała powinna mieć również swój tytuł. Tytuł ma umożliwić jej identyfikację, ale także uproszczenie w opisie jej w różnego rodzaju dokumentacji, np. w porządku obrad. Brak posługiwania się tytułami powodowałby konieczność opisywania w porządku obrad treści uchwały. Posługiwanie się numerem i tytułem ma zatem w uproszczeniu umożliwić właściwą jej identyfikację.

Również istotna, jeśli nie najistotniejsza, jest kwestia daty uchwały. **Jednak jedyną miarodajną datę uchwały stanowi data jej podjęcia lub braku jej podjęcia. Każda inna data nie ma żadnego znaczenia i nie wiadomo, czemu miałyby służyć. Na pewno też żadna inna data nie ma znaczenia prawnego.** Data podjęcia lub niepodjęcia uchwały, oprócz jej identyfikacji, ma przede wszystkim znaczenie dla możliwości jej zaskarżenia. Zgodnie bowiem z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, powództwo przeciwko wspólnocie mieszkaniowej może być wytoczone w ciągu sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W przypadku, gdy na zebraniu za uchwałą opowiedziała się wystarczająca ilość właścicieli, data jej podjęcia nie następuje większych trudności, gdyż jest to data zebrania. Pewien problem z określeniem tej daty może wystąpić, gdy uchwała na zebraniu nie uzyskała wymaganej większości i zarząd przeszedł do indywidualnego zbierania głosów lub gdy uchwała była podejmowana tylko w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wówczas za datę podjęcia uchwały należy przyjąć datę zakończenia zbierania głosów.

Zatem właściwe określenie uchwały to Uchwała nr/2013 w sprawie podjęta w dniu.... Zatem to, że na uchwale wpisano datę na przykład przygotowania jej treści, jest pozbawione znaczenia prawnego. Jeżeli następnie przystąpiono do zbierania podpisów w drodze indywidualnego ich zbierania, to na uchwale powinna się znaleźć data zakończenia zbierania głosów, czyli (najczęściej) data uzyskania większości. To ta data, czyli data podjęcia uchwały, jest datą istotną i powinna się na uchwale znaleźć, choćby na końcu, jako adnotacja zarządu. Natomiast data sporządzenia treści uchwały czy data rozpoczęcia zbierania podpisów są mniej istotne i w ogóle nie muszą na uchwale być podane. Poza tym zawarcie tam nawet trzech dat, tj. daty sporządzenia projektu, daty rozpoczęcia zbierania głosów i daty podjęcia (zakończenia zbierania głosów) powoduje tylko problemy w jej opisywaniu w dokumentacji wspólnoty, natomiast w żaden sposób nie wpływa na jej ważność.

Paweł Puch
prawnik



Czy zarządca musi przestrzegać uchwały niezgodnej z przepisami?

Właściciele lokali chcą podziału kosztów sprzątania nieruchomości nie – jak stanowi ustawa o własności lokali – w stosunku do wielkości udziałów, a równo na każdy lokal. Taką uchwałę podjęli prawie jednomyślnie, a właściciele, którzy za nią nie zagłosowali, nie zaskarżyli jej do sądu. Mimo to zarządca nieruchomości się jej sprzeciwia. Twierdzi, że nie będzie jej przestrzegał i będzie rozliczał właścicieli z jej pominięciem.

We wspólnocie mieszkaniowej właściciele lokali, oprócz opłat związanych z ich lokalami, muszą ponosić koszty zarządu nieruchomością wspólną. Na nie zaś składają się w szczególności:

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10. dnia każdego miesiąca, które ustalają w formie uchwały na zebraniu rocznym. Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, miernikiem partycypacji właściciela lokalu w kosztach zarządu nieruchomością wspólną jest jego w niej udział, określony ułamkiem wpisanym w księdze wieczystej.

Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie (zróżnicować) obciążenia z tego tytułu tylko dla właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Potwierdził to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 czerwca 1997 roku, sygn. II CKN 226/97. Obecnie przepisy ustawy o własności lokali nie dają wspólnocie mieszkaniowej podstaw do ustalenia innego miernika partycypacji właściciela lokalu w kosztach zarządu nieruchomością wspólną niż jego udział. Zasadami ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie są zasady słuszności tylko przepisy prawa, a rozliczenie, w którym na właściciela lokalu nakłada się inne koszty (mniejsze lub większe) niż wynikają z udziału związanego z jego lokalem w nieruchomości wspólnej jest sprzeczne z prawem.

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali, **każdy właściciel lokalu może zaskarżyć podjętą uchwałę do sądu** z powodu jej niezgodności z przepisami lub z umową właścicieli lokali albo wtedy, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego in-



teresy. Jednak powództwo to może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej tylko w ciągu sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Po tym terminie wzruszenie uchwały może okazać się niemożliwe, nawet jeżeli narusza ona prawo.

Wprawdzie podstawą do **stwierdzenia nieważności uchwały** po upływie terminu do jej zaskarżenia może być art. 189 kodeksu postępowania cywilnego, który stanowi, że powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny, ale nie dotyczy to każdego naruszenia prawa w uchwale. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006 roku, sygn. akt I CK 336/06, art. 189 kodeksu postępowania cywilnego w przypadku uchwał wspólnoty mieszkaniowej może być stosowany wyłącznie w sytuacjach nadzwyczajnych. Za taką sytuację Sąd Najwyższy uznał naruszenie podstawowej zasady podejmowania uchwał większością głosów.

Uchwała, za którą opowiedziała się niewystarczająca do osiągnięcia większości liczba właścicieli lokali, może być uznana za nieistniejącą również po upływie przewidzianego w ustawie o własności lokali terminu do zaskarżenia uchwały. Jednak w przypadku mniejszych uchybień kwestionowanie uchwał powinno się odbywać tylko i wyłącznie w zwykłym trybie przewidzianym w ustawie o własności lokali. Uchwała o braku zgodnego z prawem podziału kosztów może być zaskarżona także po upływie sześciotygodniowego terminu w trybie art. 189 kodeksu postępowania cywilnego. Wówczas wspólnota mieszkaniowa stanie w obliczu chaosu finansowego: roszczeń właścicieli, które sięgać będą rozliczeń lata wstecz, i konieczności windykacji właścicieli, którzy mają niedopłaty w wyniku niewłaściwych rozliczeń.

Zwróćmy uwagę, że przepisy dają podstawę do podważenia uchwały tylko właścicielom lokali, a nie zarządcy. W przypadku art. 189 kpc komuś innemu niż właścicielowi trudno będzie ten interes prawny wykazać. Dopóki uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie zostanie zaskarżona, dopóty jest w niej obowiązującym prawem. **Zarządca może wyjaśniać sytuację właścicielom, protestować, ale ostatecznie ma dwa wyjścia. Albo wypowiada umowę ze wspólnotą mieszkaniową, bo nie chce mieć nic wspólnego z łamaniem prawa, albo musi zrealizować uchwałę podjętą przez właścicieli, czyli rozliczać ich zgodnie z przyjętymi przez nich, ale sprzecznymi z prawem, zasadami.**

Paweł Puch
prawnik

**UZYSKAJ BEZPŁATNIE OFERTY NA ZARZĄDZANIE
TWOJĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**
znajdzzarzadce.pl



Znajdź Zarządcę

Czy zarządca ma udostępniać dokumenty wspólnoty?

Czy zarządca powinien udostępniać właścicielom, w formie kserokopii, dokumenty wspólnoty mieszkaniowej (np. umowy zawarte z dostawcami czy faktury), czy jedynie udostępniać je do wglądu w swojej siedzibie?

Zgodnie z art. 29 ust. 3 UWL właścicielom lokali służy prawo kontroli działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Bezspornie w prawie kontroli działalności zarządu zawiera się **prawo wglądu do wszelkich dokumentów wspólnoty**, gdyż w innym wypadku sprawowanie jej nie byłoby możliwe. Właściciel, oprócz faktycznego wglądu w dokumenty, może też żądać ich kopii.

To zupełnie zrozumiałe, gdyż trudno sobie wyobrazić, aby zapamiętał szczegółowo wszystkie interesujące go informacje zawarte w dokumentach. Trudno też żądać od właściciela znajomości wszystkich zagadnień w nich zawartych, więc tylko wtedy, gdy jeśli je skseruje, może zasięgnąć opinii osób trzecich, np. prawnika, na temat ich poprawności czy zagadnień z nich wynikających.

Rzecz jasna rozwój techniki powoduje, że **kopiowanie dokumentów** na różnego rodzaju nośniki jest tanie i proste, więc w naturalny sposób zastąpiło sporządzanie notatek z udostępnianych dokumentów do wglądu. Obowiązkiem zarządu/zarządcy jest umożliwienie właścicielom lokali sprawowanie kontroli działalności zarządu, a oni powinni zdecydować, czy w tym celu wystarczy mu pokazanie dokumentów, wykonanie kserokopii, umożliwienie mu wykonanie ich fotokopii czy też zeskanowanie.

Często w praktyce zarządcy przy odmowie udostępniania niektórych dokumentów zastaniają się **ochroną danych osobowych**. W większości przypadków nie ma to podstaw prawnych. W kwestii ochrony danych osobowych art. 23 ust. 1 pkt 2 uodp stanowi bowiem, że przetwarzanie danych, w tym ich udostępnianie, jest dopuszczalne, jeżeli to niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa. W każdym zatem przypadku, w którym szczególny przepis prawa przyznaje określonemu podmiotowi uprawnienie, z którym wiąże się konieczność udostępnienia danych osobowych, udostępnienie ich nie może być traktowane jako naruszenie ustawy o ochronie danych osobowych.

Takimi szczególnymi przepisami dla właścicieli lokali są dwa przepisy ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 29 ust. 3 UWL właścicielom lokali służy prawo kontroli działalności



zarządu, a ponadto (na podstawie art. 27 UWL) mają oni prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Zatem każdy z nich ma prawo do wglądu do dokumentów wspólnoty (w tym danych osobowych, które zawierają), w zakresie niezbędnym do kontroli zarządu i współdziałania w zarządzie.

W związku natomiast z tym, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej sam ma uprawnienie tylko do przetwarzania danych osobowych w granicach niezbędnych do **zarządu nieruchomością wspólną**, trudno będzie w praktyce znaleźć dane, które nie podlegałyby udostępnieniu. Z dużą dozą pewności będzie można stwierdzić, że jedyne ograniczenia w zakresie udostępnienia danych będą wynikały z wniosku właściciela, tzn. że wniosek ten będzie dotyczył pewnego zakresu danych, a zatem zarząd nie powinien udostępniać ich większej ilości niż zawiera wniosek właściciela lokalu.

Paweł Puch
prawnik

UZYSKAJ BEZPŁATNIE OFERTY NA ZARZĄDZANIE TWOJĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

- aktualna baza zarządców z całej Polski
- wyszukiwanie zarządców działających w pobliżu
- usługa bezpłatna i bez zobowiązań
- wystarczą 2 minuty, aby złożyć zapytanie o oferty



znajdzzarzacce.pl

Znajdź Zarządcę

Reprezentacja procesowa wspólnot mieszkaniowych w postępowaniu cywilnym

Jak wskazuje praktyka sądowa, nierzadko pojawia się problem, kto ma reprezentować wspólnotę mieszkaniową, gdy stroną przeciwną (powodem lub pozwanym) jest członek zarządu. Może to też doprowadzić do paraliżu procesów inwestycyjnych, gdy zaskarży on np. uchwałę o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie kredytu.

Gdy członek zarządu sędzi się ze wspólnotą

Warunkiem prawidłowego działania wspólnoty mieszkaniowej jest m.in. dokonywanie czynności z zakresu zarządu przez podmioty do tego umocowane. W przypadku wspólnot, w których liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do **zarządu nieruchomością wspólną** mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. W tej sytuacji, gdy właściciele lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego nie określili innego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, będzie on wykonywany bezpośrednio przez właścicieli lokali.

Natomiast jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, ich właściciele są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jedno- lub kilkuosobowego zarządu (art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Ze względu na konflikt interesów

Zgodnie z art. 21 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Gdy **zarząd jest kilkuosobowy**, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Uprawnieniem tego organu jest zatem także reprezentowanie wspólnoty w sprawach sądowych, gdy występuje ona po stronie pozwanej lub powodowej.

Posiadanie przez wspólnotę takiego organu co do zasady ułatwia zarządzanie nieruchomością wspólną, gdyż decyzje w sprawach z zakresu zwykłego zarządu podejmuje jedna, a najwyżej



kilka osób, a nie – jak w tzw. **małych wspólnotach** – właściciele posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 201 kc). Jednakże w pewnych sytuacjach, jak niejednokrotnie wskazuje praktyka sądowa, pojawia się problem, **kto ma reprezentować wspólnotę mieszkaniową, gdy stroną przeciwną (powodem lub pozwanym) jest właśnie jedyny członek zarządu** (lub jeden z kilku). Problematyka ta ma istotne znaczenie, ponieważ niejednokrotnie może doprowadzić do paraliżu procesów inwestycyjnych, gdy przez jedynego członka zarządu zaskarżona zostanie np. uchwała o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie kredytu.

W sytuacji, gdy w procesie z udziałem wspólnoty mieszkaniowej stroną przeciwną jest członek zarządu (jedyny lub jeden z kilku) nie zostaje ona pozbawiona piastuna organu uprawnionego do jej reprezentowania, gdyż ten nadal pełni tę funkcję. Jednak z oczywistych względów nie może reprezentować strony przeciwnej. Dochodzi bowiem wtedy do kolizji pomiędzy interesem indywidualnym członka zarządu a interesem wspólnoty, gdyż powód jest jednocześnie uprawniony do reprezentowania strony przeciwnej.

W przypadku dopuszczenia powoda do reprezentowania strony przeciwnej może on bowiem uznać powództwo, co będzie leżało w jego interesie (np. uznanie powództwa o uchylenia uchwały poszerzającej skład zarządu wspólnoty o osobę wybraną przez właścicieli lokali, z którą powód pozostaje w konflikcie). **W ustawie o własności lokali ani w kodeksie postępowania cywilnego nie uregulowano sposobu zapewnienia wspólnocie należytej reprezentacji.**

Propozycje rozwiązań

Pojawiły się zatem **propozycje rozwiązania** tego problemu. Proponuje się¹, aby w takiej sytuacji wspólnotę reprezentowali:

- pozostali właściciele lokali (z wyjątkiem tego będącego przeciwnikiem procesowym wspólnoty) – przy odpowiednim stosowaniu art. 27;
- zarządca powołany przez sąd – przy odpowiednim stosowaniu art. 26;
- kurator ustanowiony przez sąd na podstawie art. 42 kc w związku z art. 33¹ § 1 kc.

W zakresie ostatniej z propozycji Sąd Rejonowy dla Wrocławia–Fabrycznej w postanowieniu z dnia 7 października 2013 roku, sygn. akt WR IX Ns Rej. KRS 7621/13/156, orzekając na wniosek jednego z sądów okręgowych – stwierdził **brak podstaw do ustanowienia kuratora** na podstawie tego przepisu.

W uzasadnieniu wskazano, że ustanowiony w ten sposób reprezentant wspólnoty nie byłby uprawniony do jej reprezentowania w postępowaniu sądowym w pełnym zakresie, gdyż kompetencje takiego kuratora są wyraźnie określone w art. 42 § 1 i 2 kc.

Przepis ten stanowi, że jeżeli osoba prawna nie może prowadzić swoich spraw z braku powołanych do tego organów, sąd ustanawia dla niej kuratora. Kurator powinien postarać

¹ R. Dziczek, *Własność lokali*, Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, Warszawa 2008, s. 186–187.



się niezwłocznie o powołanie organów osoby prawnej, a w razie potrzeby – o jej likwidację. Do wspólnot mieszkaniowych ma on zastosowanie poprzez odesłanie z art. 33¹ § 1 kc.

Stanowisko Sądu Najwyższego

Oprócz wskazanych powyżej propozycji w praktyce stosowane są także inne rozwiązania. Sąd Najwyższy w uchwale dnia 8 października 2015 r., III CZP 57/15 orzekł, że w sprawie o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej pozwana wspólnota mieszkaniowa nie może być reprezentowana przez członka jej jednoosobowego zarządu, będącego jednocześnie członkiem zarządu osoby prawnej, która zaskarżyła uchwałę. W takiej sytuacji wspólnotę reprezentuje pełnomocnik powołany uchwałą właścicieli lokali.

Sąd ten w uzasadnieniu uchwały wskazał, że w sytuacji, w której pozew przeciwko wspólnocie mieszkaniowej składa osoba prawna będąca właścicielem lokalu, której członkiem zarządu jest osoba fizyczna wchodząca jednocześnie w skład jednoosobowego zarządu pozwanej wspólnoty, dochodzi do **niedopuszczalnego konfliktu interesów stron**, zagrażającego interesom wspólnoty.

Sąd Najwyższy ocenił, że z uwagi na odesłanie zawarte w art. 33¹ kc dopuszczalne jest odwołanie się, w drodze analogii, do **przepisów regulujących podobne sytuacje procesowe w aktach prawnych dotyczących osób prawnych**. W tym zakresie powołał się na art. 210 § 1 i 253 § 1 kodeksu spółek handlowych. Pierwszy z nich stanowi, że w umowie między spółką a członkiem zarządu oraz w sporze z nim, spółkę reprezentuje rada nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą zgromadzenia wspólników. Stosownie zaś do art. 253 § 1 ksh, w sporze dotyczącym uchylenia lub stwierdzenia nieważności uchwały wspólników, pozwaną spółkę reprezentuje zarząd, jeżeli na mocy uchwały wspólników nie został w tym celu ustanowiony pełnomocnik.

Na tej podstawie Sąd Najwyższy uznał, że gdyby na miejsce „spółki”, o której mowa w art. 210 § 1 ksh, podstawić **wspólnotę mieszkaniową**, zaś w miejsce „członka zarządu spółki” – członka jej jednoosobowego zarządu, to w sporze sądowym między wspólnotą a członkiem jej zarządu powinna być ona reprezentowana przez pełnomocnika powołanego uchwałą właścicieli lokali tworzących wspólnotę. Co jednak istotne: uznano, że pogląd ten odnosi się zarówno do sytuacji, w której po jednej stronie występuje wspólnota mieszkaniowa, a po drugiej – osoba fizyczna będąca członkiem jej jednoosobowego zarządu, jak i do sytuacji, w której osoba fizyczna, będąca członkiem jednoosobowego zarządu wspólnoty, jest jednocześnie prezesem organu osoby prawnej – przeciwnika procesowego wspólnoty.

Z powyższego wynika, że Sąd Najwyższy w tej wyjątkowej sytuacji dopuścił powołanie nadzwyczajnego reprezentanta wspólnoty, skoro ma być on ustanowiony w drodze uchwały właścicieli lokali, a nie jako pełnomocnika poszczególnych właścicieli lokali. Wybór takiej formy **powołania pełnomocnika** oznacza, że uchwała w tym przedmiocie będzie mogła być zaskarżona, co zablokuje możliwość jej reprezentacji w postępowaniu cywilnym.



Inny rozwiązaniem, także stosowanym w praktyce, jest możliwość ustanowienia dla pozwanej wspólnoty mieszkaniowej **kuratora procesowego** na podstawie analogicznie stosowanego art. 146 kpc. Zgodnie z tym artykułem, przepisy o doręczeniu stronie, której miejsce pobytu nie jest znane, i ustanowieniu dla niej kuratora stosuje się również do organizacji, które nie mają organów albo miejsce pobytu tych organów jest nieznane. W tym przypadku zachodzi sytuacja podobna do tej wskazanej w powołanym przepisie, z tym, że wspólnota w rzeczywistości ma członka zarządu, który nie może jej reprezentować ze względu na konflikt interesów. Taki sposób ustanowienia kuratora dla pozwanej wspólnoty mieszkaniowej zastosował m.in. Sąd Okręgowy w Świdnicy w sprawach o sygn. I C 1863/15.

Kolejnym stosowanym w praktyce sposobem rozwiązania tego problemu jest **podjęcie przez sąd z urzędu działań, mających na celu ustanowienie kolejnego (lub kolejnych) członka zarządu** do takiego stanu osobowego tego organu, aby mógł on podejmować czynności zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Tak postąpił m.in. Sąd Okręgowy w Świdnicy w sprawie o sygn. akt I C 215/13. W pierwszej kolejności sąd ten zawiesił postępowanie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 kpc. Uznał, że nie może się ono toczyć, gdyż **powód nie może podejmować czynności procesowych za obie strony procesu**, a w związku z tym brak organu, który mógłby reprezentować pozwaną wspólnotę. Po ustanowieniu kolejnego członka zarządu sąd odmówił podjęcia zawieszenia postępowania. Uznał bowiem, że skoro w takiej sytuacji **zarząd jest wieloosobowy**, a jeden z członków zarządu jest powodem, to wspólnota nie może reprezentować jeden członek zarządu. Następnie wezwano strony do usunięcia braku reprezentacji strony pozwanej przez podjęcie przez nią uchwały, to jest o zmianie składu osobowego zarządu (wyborze innego członka zarządu w miejsce powoda lub wyboru trzeciego członka zarządu w jego miejsce lub wyboru trzeciego członka zarządu, tak aby dwóch członków zarządu mogło reprezentować pozwaną w procesie). Do wezwania tego pozwana się zastosowała. **Podjęto kolejną uchwałę, na której podstawie wybrano kolejnego członka zarządu, po czym sąd podjął postępowanie**, które toczyło się już bez przeszkód z udziałem tak wybranych członków zarządu.

Do odmiennych wniosków doszedł ten sam sąd w sprawie o sygn. akt I C 372/10, w której w podobnym przypadku **wystarczającym okazało się ustanowienie kolejnego – obok powoda – członka zarządu**, a więc zwiększenie jego składu osobowego do dwóch (a nie trzech) osób.

Należy jednak wskazać, że powołanie kolejnego członka zarządu ma charakter stały. Nie jest możliwe powołanie go z ograniczeniem kompetencji wyłącznie do konkretnego postępowania sądowego (jak to jest w przypadku kuratora sądowego na podstawie art. 146 kpc). Jeżeli jednak właściciele lokali doszli do porozumienia i powołali nowego członka zarządu, to również dobrze mogą go odwołać. **Możliwym wydaje się także wybór członka zarządu pod warunkiem rozwiązującym, a więc np. do czasu zakończenia danego postępowania sądowego albo z zastrzeżeniem terminu** (do konkretnie wskazanego dnia).



Należy jednak mieć na uwadze, że uchwała taka przyznaje członkowi zarządu prawo nie tylko do reprezentowania w jednym postępowaniu sądowym. Poza tym uchwała o powołaniu kolejnego członka zarządu jest zaskarżalna, także przez jedynego członka zarządu, którego działanie spowodowało konieczność podejmowania takich działań. Sąd może zatem wstrzymać się z rozpoznaniem sprawy do czasu upływu terminu na zaskarżenie tej uchwały. Poza tym należy wskazać, że członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nie mają obowiązku podejmowania takiej uchwały, tak więc to rozwiązanie nie zawsze okaże się skuteczne. W niektórych wypadkach może to jednak okazać się konieczne, gdy np. powód uzyskał postanowienie o zabezpieczeniu powództwa przez wstrzymanie zaskarżonej uchwały, która ma istotne znaczenie dla zarządu nieruchomością wspólną.

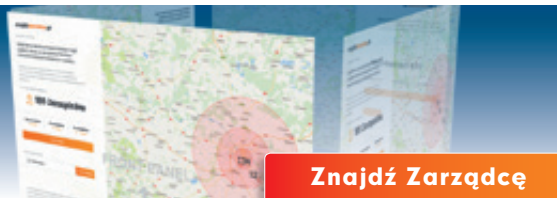
Aby uniknąć komplikacji

Powyższe uwagi wskazują, że problem reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej w omawianej sytuacji nie jest w praktyce rozstrzygany jednolicie. Znajomość tej problematyki ze strony podmiotów zarządzających nieruchomością wspólną pozwala na przewidzenie komplikacji praktycznych związanych z posiadaniem przez wspólnotę mieszkaniową jednego członka zarządu. Jeśli funkcje te pełnione są przez właścicieli lokal, to zasadnym jest **powoływanie zarządu (najlepiej) co najmniej trzyosobowego**. Od razu należy przy tym zaznaczyć, że każdy z jego członków może w tym samym postępowaniu (w przypadku współuczestnictwa procesowego) występować jako strona przeciwna wobec wspólnoty. Praktycznym rozwiązaniem jest powołanie przez właścicieli do zarządu osób także spoza swojego grona (np. osoby fizycznej, z którą wspólnota zawarła umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną), gdyż w tym przypadku osoba ta nie będzie uprawniona m.in. do zaskarżania uchwał wspólnoty.

Agnieszka Jurzec-Jasiecka

Doktorantka na Wydziale Prawa, Administracji
i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego

**UZYSKAJ BEZPŁATNIE OFERTY NA ZARZĄDZANIE
TWOJĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**
znajdzzarzacde.pl



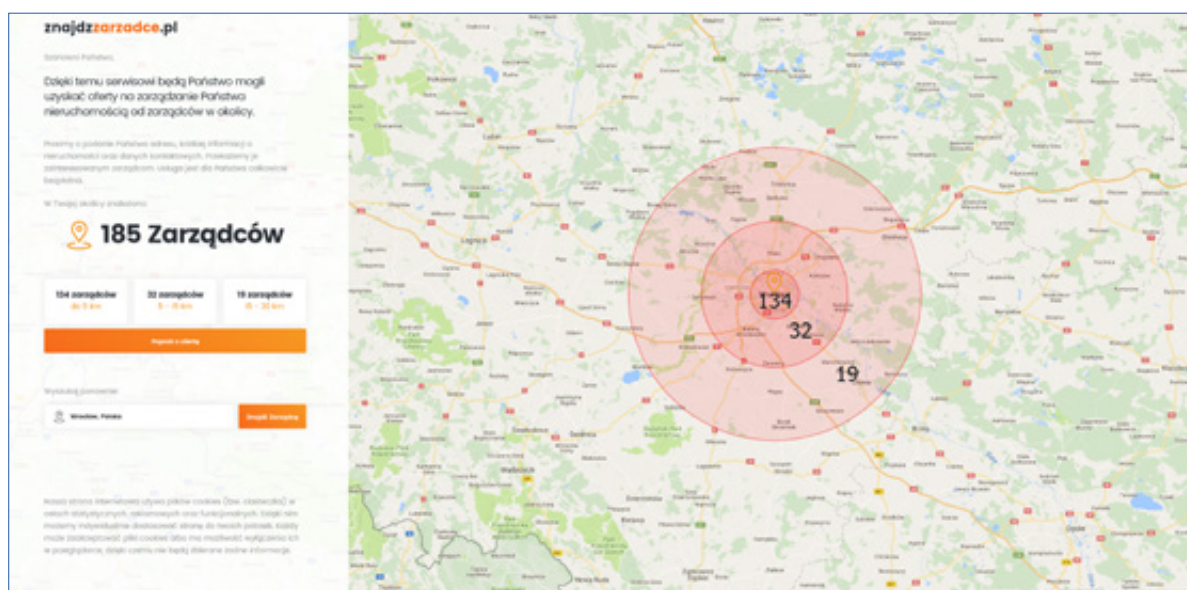
Znajdź Zarządcę

Korzystanie z portalu ZnajdzZarzadce.pl

Zmieniamy zarządcę nieruchomości

Państwa zarządca nieruchomości nie przykłada się do pracy? Może pobiera za swoje usługi zbyt wysoką cenę? Może po prostu chcą Państwo poznać i porównać oferty innych zarządców? Dotychczas w takich sytuacjach zarządy nieruchomości były w trudnej sytuacji. Wyszukiwanie firm zarządzających nie jest łatwe. Znalezienie działających akurat w naszej okolicy jest trudne. Odfiltrowanie firm, które nam z góry nie odpowiadają (np. małych, bez doświadczenia, traktujących zarządzanie jako działalność dodatkową), jest już nie lada wyzwaniem.

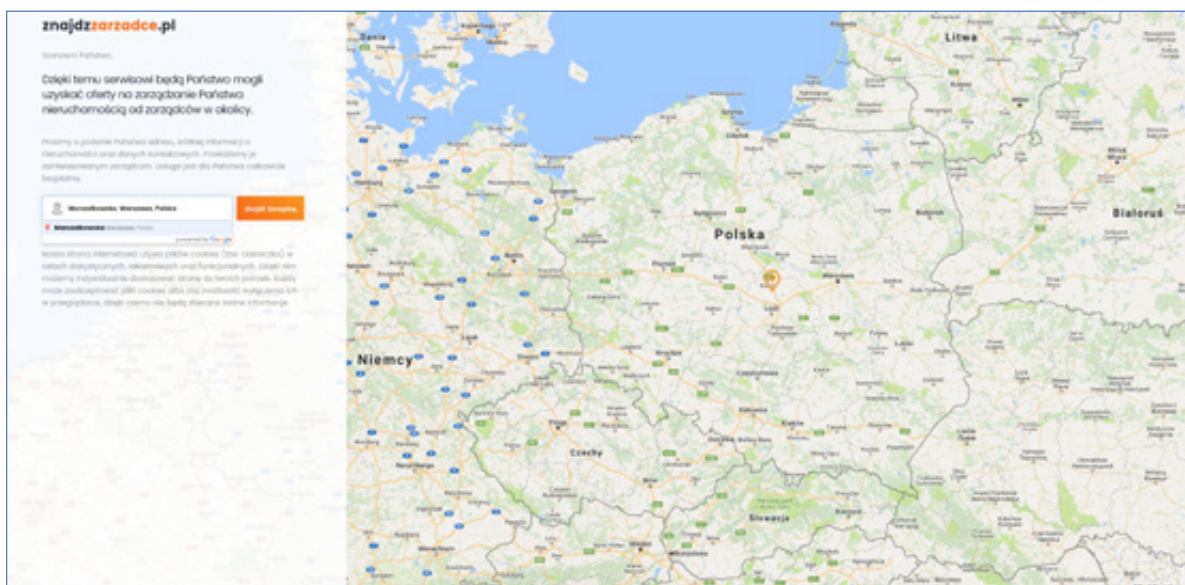
Chcąc pomóc Państwu w tym procesie, stworzyliśmy portal znajdzzaradce.pl. Stworzyliśmy bazę firm zarządzających z całej Polski i na jej podstawie możemy wskazać najlepszych kandydatów w okolicy. Naszym celem było maksymalne uproszczenie procesu – złożenie zapytania na portalu nie powinno zająć więcej niż trzy minuty. Nie wymagamy zakładania konta i rejestracji. Usługa jest dla Państwa bezpłatna.



Lokalizacja na mapie i złożenie zapytania

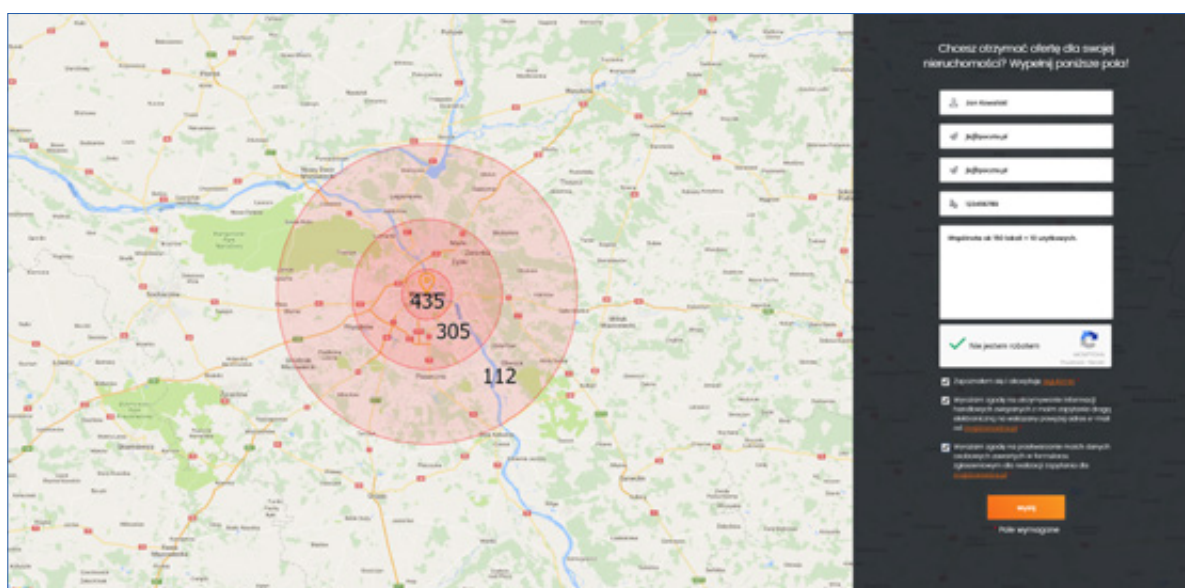
Aby rozpocząć, należy otworzyć w przeglądarce stronę <https://znajdzzaradce.pl>. Zobaczmy mapę Polski oraz pole do wpisania adresu w kolumnie po lewej stronie. Możemy albo wpi-





sać w polu adres naszej nieruchomości i wybrać jedną z odpowiedzi, albo wskazać miejsce przez kliknięcie na mapie. Bez względu na metodę, pojawi się informacja o liczbie zaradców, którzy zostali znalezieni w obszarze 5, 15 i 30 km od wskazanej lokalizacji. Może ona być (szczególnie w dużych miastach) dość znaczna, ale nie ma powodów do zmartwień, wybierzemy dla Państwa najlepszych z nich.

Teraz wystarczy kliknąć „Poproś o ofertę” i przejdziemy do formularza danych kontaktowych. Z przedstawionych pól obowiązkowe są: adres e-mail i jego potwierdzenie, zaznaczenie pola ochrony antyspamowej oraz akceptacja regulaminu, przetwarzania danych oraz zgody na przesłanie ofert. Pola: imię, telefon, informację dodatkową nie są obowiązkowe, ale zalecamy ich wypełnienie.



Dane zatwierdza się przyciskiem „Wyślij”. W tym momencie otrzymają Państwo e-mail na podany wcześniej adres. Zawiera on link potwierdzający zgłoszenie. Kliknięcie w ten link uruchomi proces poszukiwania po naszej stronie.

Jeżeli nie otrzymali Państwo maila z potwierdzeniem, można go wysłać ponownie przyciskiem widocznym na stronie po wystąpieniu formularza.

Oferty od zarządców

W tym momencie zaczyna się nasza praca. Przeszukamy naszą bazę, aby znaleźć dla Państwa najlepszych kandydatów. Wybranych firmom prześlemy dane kontaktowe do Państwa, celem przedstawienia oferty na zarządzanie. Zwykle wybieramy maksymalnie do 10 podmiotów. Zarządcy będą potrzebowali kilku dni na przygotowanie i przesłanie ofert. Mogą także wcześniej zgłosić się z pytaniami. Kilka dni po złożeniu zapytania powinni Państwo mieć już kilku konkretnych potencjalnych partnerów do rozmów.

Co w przypadku, gdy nie znajdziemy nikogo za pierwszym razem? Można w każdej chwili ponowić zapytanie – wyszukamy dla Państwa kolejnych kandydatów.

UZYSKAJ BEZPŁATNIE OFERTY NA ZARZĄDZANIE TWOJĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

- aktualna baza zarządców z całej Polski
- wyszukiwanie zarządców działających w pobliżu
- usługa bezpłatna i bez zobowiązań
- wystarczą 2 minuty, aby złożyć zapytanie o oferty



znajdzzaradcce.pl

Znajdź Zarządcę



Najlepszy system dla zarządców wspólnot mieszkaniowych



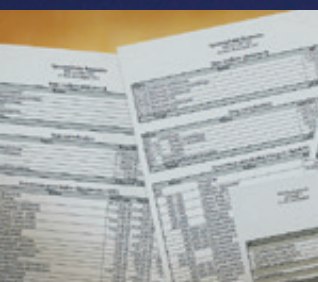
Jesteśmy sprawdzonym kontrahentem

-  Dostarczamy nowoczesne rozwiązania dla zarządców od 1999 roku
-  Od 2008 roku oferujemy w pełni internetowy system Weles3
-  Weles3 to system sprawdzony na wielu tysiącach nieruchomości



Oferujemy nowoczesne rozwiązania

-  System on-line: możliwość pracy z dowolnego miejsca
-  Dostęp dla właścicieli lokali przez system on-line i aplikację na telefony komórkowe



Pomagamy oszczędzać czas i usprawniać pracę

-  Integracja z bankami: import wyciągów zarówno z płatności masowych, jak i zwykłych
-  Narzędzia administracyjne do zarządzania zdarzeniami na nieruchomościach
-  Doświadczony dział wsparcia z błyskawicznym czasem reakcji

Kontakt

 Skontaktuj się z nami aby zadać pytanie lub poznać wycenę systemu:
tel.: 603 286 777
mail: weles@e-adm.pl

 Odwiedź naszą stronę WWW aby uzyskać dodatkowe informacje o systemie:
<http://www.e-adm.pl>

 Wypróbuj darmową wersję demonstracyjną:
<http://e-adm.pl/demo>

 Obejrzyj dokumentację do systemu:
<http://doc.e-adm.pl>

 Odwiedź i polub nas na Facebooku:
<http://fb.com/Weles3>