

Źródło:

<https://www.sem.gov.pl/sejm7.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=17672C6E&view=null>

Strona główna » Prace Sejmu » Posiedzenia Sejmu » Interpelacje, zapytania, pytania i oświadczenia poselskie » Interpelacja nr 21954 » Tekst

Interpelacja nr 21954

do ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej w sprawie pilnej potrzeby nowelizacji ustawy o własności lokali

Uchwalona przez ówczesny Sejm ustawa o własności lokali miała upodmiotowić obywateli, którzy najczęściej za dorobek całego życia nabywali od Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego lokal mieszkalny na własność.

Uchwalona ponad osiemnaście lat temu ustawa była aktem nowatorskim. Czas jednak płynie nieubłaganie. Wybierając zarząd wspólnoty mieszkaniowej, właściciele najczęściej powierzali te funkcje osobom sobie blisko znanym, sąsiadom, słowem: osobom godnym zaufania.

Nawet brak szczegółowych regulacji na początku funkcjonowania tego aktu prawnego nie specjalnie przeszkadzał w zarządzaniu wspólną własnością.

Niestety, z biegiem czasu okazało się, że do tych, zdawać by się mogło, funkcji społecznych, ale i pracochłonnych, a także czasochłonnych, niemalże masowo zgłaszać zaczęli się różnej maści cwaniacy, a nawet oszuści, których w świetle obecnie obowiązujących przepisów odwołać jest bardzo trudno. Tak dzieje się w dużych wspólnotach liczących powyżej siedmiu lokali.

Tej tezy dowodzą liczne listy i skargi oraz prośby wręcz zniewolonych właścicieli.

Teoretycznie każdy właściciel posiada ustawowe prawo sądowego dochodzenia swych racji, ale zważywszy na zarówno brak znajomości przepisów prawa, wiek osób pokrzywdzonych, jak i pomysłowość cwaniaków - członków zarządów, osoby te musiałyby po prostu nie wychodzić z sądu.

W tej sytuacji zwracamy się do Pana Ministra o pilne ustosunkowanie się do następujących kwestii:

Jak, czytając literalnie zapis art. 20 ust. 2 ustawy, należy go rozumieć, w tym i stosować: czy każdy właściciel może w dowolnym czasie zebrać podpisy większości, tj. co najmniej 50% udziałów wszystkich właścicieli, za odwołaniem członka zarządu, kto taką uchwałę podpisuje, czy tylko odwołanie członka zarządu może nastąpić na zebraniu właścicieli oraz czy taka uchwała podlega zaskarżeniu do sądu?

Czy nie należałoby pilnie rozważyć potrzeby wprowadzenia instytucji pośredniej w sprawie uchylania uchwał w sytuacjach szczególnie rażąco naruszających Konstytucję RP, których wykonanie grozi katastrofą, np. budowlaną, zagraża bezpieczeństwu życia i zdrowia ludzi, a zdarzają się i takie, które wprost wkraczają w kompetencje sądu - do czasu zanim w wyroku wypowie się sąd powszechny?

Niezaskarżona uchwała do sądu obowiązuje nawet, gdyby stanowiła przestępstwo lub w inny rażący sposób naruszała prawo, nadal bowiem funkcjonuje w obiegu prawnym.

Czy nie należy pilnie usankcjonować i doprecyzować przepisu art. 31 pkt b o sankcje karne za niezwołanie zebrania przez zarząd, a także określić trybu postępowania właścicieli w takim przypadku?

Czy statuty uchwalane przez niektóre wspólnoty mieszkaniowe tworzone w drodze uchwał nawet z naruszeniem prawa wywołują w całej rozciągłości skutki prawne?

Czy nie słusznym i racjonalnym byłoby wprowadzenie sankcji karnych dla członków zarządów wspólnot mieszkaniowych za złośliwe i uporczywe nieudostępnianie właścicielom lokali pełnej dokumentacji wspólnoty do wglądu - obok zasady ingerencji sądu?

Jakim kryteriom powinien odpowiadać członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej, wybrany spoza grona właścicieli? Tutaj pojawiły się rozbieżności i różnice chociażby w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który podjął uchwałę z dnia 16.02.2012 r. z jaskrawym naruszeniem ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami - czym Sąd Najwyższy postawił się ponad ustawodawcę, wprowadzając bałagan interpretacyjny.

Jak w tej sytuacji należy traktować ukazujące się wydawnictwa jako cykl zbioru przepisów o własności lokali pod redakcją Romana Dziczka - sędziego Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

Te poglądy, tj. Sądu Najwyższego i wyżej wymienionego autora, wzajemnie się wykluczają.

Czy w najistotniejszych dla wspólnoty mieszkaniowej sprawach, takich jak zaciągnięcie kredytu hipotecznego lub dużej pożyczki bankowej, wystarczy podjęcie uchwały popartej tylko 51% udziałów, czy nieświadomość, a nawet sprzeciw całej reszty właścicieli powoduje skutki obciążające ich?

Posel Krystyna Ozga oraz grupa posłów

Warszawa, dnia 23 października 2013 r.

Źródło:

<https://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=67CD3D0F&view=null>

Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej - z upoważnienia ministra - na interpelację nr 21954

w sprawie pilnej potrzeby nowelizacji ustawy o własności lokali

Szanowna Pani Marszałek! Odpowiadając na przekazaną przy piśmie z dnia 29 października 2013 r., znak: SPS-023-21954/13, interpelację posłów Krystyny Ozgi, Mirosława Pawlaka oraz Zbigniewa Sosnowskiego z dnia 22 października 2013 r. w sprawie potrzeby nowelizacji ustawy o własności lokali, przedstawiam następującą opinię do zawartych w niej pytań.

Ad 1. Odwołanie członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej, o którym mowa w art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), następuje w drodze uchwały. Ustawa o własności lokali przewiduje dwa sposoby podejmowania uchwał, tj. na zebraniu właścicieli lokali oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, i nie przewiduje w stosunku do uchwał dotyczących odwołania członka (członków) zarządu specjalnego trybu bądź jakichkolwiek proceduralnych ograniczeń. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, iż upoważniony do zbierania głosów w trybie indywidualnym jest zarząd wspólnoty, nie zaś poszczególni właściciele, co wynika wprost z treści art. 23 ust. 1 uwl. Trzeba też podkreślić, iż uchwała taka może zostać zaskarżona do sądu na zasadach przewidzianych w art. 25 uwl, tak jak każda inna uchwała wspólnoty.

Ad 2. Kwestie związane z utrzymaniem budynków wspólnot mieszkaniowych w należytym stanie technicznym objęte są zakresem działalności organów nadzoru budowlanego, które w poruszonych sprawach, np. zagrożenia katastrofą budowlaną, zagrożeniu bezpieczeństwa życia i zdrowia mieszkańców, mogą w świetle przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) podjąć stosowną interwencję oraz wydać decyzję nakazującą usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Ponadto należy dodać, że zgodnie z dyspozycją art. 25 ust. 1 uwl właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością

wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powyższa norma prawna ma charakter szczególny wobec dyspozycji art. 58 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego. Zatem w sytuacji sprzeczności uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem czy też z zasadami współżycia społecznego podstawą prawną żądania i rozstrzygnięcia winien być art. 25 ust. 1 omawianej ustawy. Tym niemniej w przypadku, gdy podjęta uchwała szczególnie rażąco narusza przepisy prawa, dopuszcza się możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego w związku z art. 58 K.c. (w myśl którego czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy).

Nieważność, o której mowa w art. 58 § 1 K.c., jest nieważnością bezwzględną, co oznacza, że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej. Stan nieważności z przyczyn wskazanych w komentowanym przepisie powstaje z mocy samego prawa (ipso iure) i datuje się od początku (ex tunc), tzn. od chwili dokonania czynności. Nieważność czynności prawnej jest skutkiem powszechnym, tzn. działającym wobec wszystkich (erga omnes). Oznacza to, że każdy, kto ma w tym interes prawny, może się na nią powołać, jak również dochodzić ustalenia nieważności czynności prawnej na drodze sądowej (art. 189 K.p.c.).

Mając na uwadze powyższe rozwiązania prawne, postulat wprowadzenia "instancji pośredniej w postaci bliżej niesprecyzowanego organu administracji państwowej" uważam za nieuzasadniony. Problematyczne byłyby też skutki rozstrzygnięć podejmowanych przez taką "instancję pośrednią", skoro ostatecznie sprawę kończyłoby orzeczenie sądu.

Ad 3. Aktualnie obowiązujące rozwiązania regulujące tryb zwoływania zebrań przez zarząd na wniosek grupy właścicieli lokali posiadających ponad 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej nie budzą w praktyce wątpliwości i nie były przedmiotem sygnałów docierających do ministerstwa od środowiska zarządców nieruchomości bądź poszczególnych właścicieli lokali. Wobec powyższego należy negatywnie odnieść się do propozycji wprowadzenia do u.w.l. sankcji karnych na wypadek niezwołania przez zarząd zebrania na wniosek właścicieli, także z tej przyczyny, iż sankcja karna może być zastosowana wyłącznie w przypadku popełnienia wykroczenia lub przestępstwa. Trudno do tych kategorii zaliczyć niezwołanie zebrania przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że w przypadku niezwołania zebrania przez zarząd na wniosek właścicieli lokali mogą oni przeprowadzić głosowanie we własnym zakresie, bez udziału zarządu. Należy jednak zastrzec, iż taki sposób podejmowania uchwały jest wyjątkiem od trybów podejmowania uchwał przez wspólnotę, o których mowa w pkt 1 pisma, i może mieć miejsce dopiero w sytuacji, gdy zarząd nie zwołał zebrania we wnioskowanej przez właścicieli lokali sprawie. Pogląd taki wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, uznając, iż "podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów dokonanego przez osoby nieuprawnione może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść". W opinii sądu "istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą". Niemniej trzeba podkreślić, że wyrok ten dotyczył konkretnej sprawy i w podobnej kwestii inny sąd bądź skład orzekający SN może zająć odmienne stanowisko.

Ad 4. Należy z całą mocą podkreślić, iż prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz kwestie związane z zarządem nieruchomością wspólną regulowane są przepisami u.w.l., nie zaś przyjmowanymi przez niektóre wspólnoty statutami. Te ostatnie mogą bowiem być jedynie rozwinięciem pewnych spraw porządkowych normujących działalność wspólnot mieszkaniowych istotnych z punktu widzenia właścicieli, ale zawsze w zgodzie z literą i duchem

u.w.l. Ponadto należy mieć na uwadze, iż w przypadku rażącego naruszenia przez statut przepisów ustawowych zastosowanie będzie miał art. 58 K.c. stosownie do wyjaśnień udzielonych w pkt 2.

Ad 5. Tak jak w odniesieniu do pkt 3 należy negatywnie ustosunkować się do pomysłu wprowadzenia przepisów karnych mających - w opinii pomysłodawców - zdyscyplinować zarządy do szerszego i zgodnego z wolą zainteresowanych właścicieli lokali, udostępniania dokumentacji wspólnot. W opinii ministerstwa w zupełności wystarczającą do zapewnienia należytej kontroli działalności wspólnot jest droga sądowa. Należy w tym miejscu także wspomnieć o drodze postępowania wewnątrzwspólnotowego, która zapewnia właścicielom ochronę ich praw poprzez wnioskowanie o zwołanie poświęconego tej kwestii zebrania oraz możliwość podjęcia uchwały o zawieszeniu bądź odwołaniu zarządu. Ponadto ponownie pragnę zauważyć, że sankcja karna może być zastosowana wyłącznie w przypadku popełnienia wykroczenia lub przestępstwa. Trudno do tych kategorii zaliczyć utrudnianie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej dostępu do dokumentów.

Ad 6. Obowiązujące przepisy nie przewidują jakichkolwiek kryteriów, jakim mieliby odpowiadać członkowie zarządów wspólnot wybrani spoza grona ich właścicieli. Twórcy u.w.l. uznali, iż najistotniejszą w tej mierze jest wola właścicieli lokali wyrażona w uchwale, co zgodne jest z zasadą samorządności i samodzielności, jaką przepisy u.w.l. przyznają wspólnotom. Natomiast wspomniana uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., sygn. akt III CZP 96/11, zgodnie z którą wymaganie posiadania licencji zarządcy nie dotyczy członka zarządu spoza grona właścicieli lokali, jest zbieżna ze stanowiskiem reprezentowanym dotąd przez ministerstwo. Nieodzwonne jest w tym miejscu zwrócenie uwagi na fakt, iż 1 stycznia 2014 r., z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, zlikwidowane zostaną licencje zarządców nieruchomości.

Ponadto do kompetencji ministerstwa nie należy również opiniowanie bądź podejmowanie polemiki z autorami pojawiających się na rynku wydawniczym komentarzy do u.w.l. Przedstawiane w nich opinie są wyrazem prywatnych poglądów autorów i ministerstwo, jakkolwiek stara się śledzić kierunek rozwoju doktryny, nie zajmuje stanowiska wobec wyrażanych w nich poglądów.

Ad 7. Decyzja w sprawie przystąpienia przez wspólnotę do umowy pożyczki bankowej jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu wymaga uprzedniej akceptacji właścicieli lokali w drodze uchwały. Zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. do jej podjęcia wymagana jest zgoda właścicieli posiadających w sumie większość udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. powyżej 50% udziałów.

Jednocześnie chciałbym poinformować, iż zważywszy na nieustannie zmieniające się uwarunkowania funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych ministerstwo opracowało ankietę oceniającą zasadność niektórych z przyjętych w u.w.l. rozwiązań. Dotyczy ona praktycznej strony działalności wspólnot i skierowana została z prośbą o ewentualne uwagi bądź sugestie do środowiska zarządców nieruchomości. Powyższe pozwoli ministerstwu na dokonanie bieżącej analizy obowiązujących rozwiązań celem zapewnienia należytej ochrony praw właścicieli lokali.

Z poważaniem

Podsekretarz stanu

Piotr Styczeń

Warszawa, dnia 19 listopada 2013 r.

Art. 58. - [Nieważność bezwzględna; Klauzula salwatoryjna] - Kodeks cywilny.

Dz.U.2022.1360 tekst jednolity - Akt obowiązujący
Wersja od: 1 stycznia 2023 r. do: 21 maja 2023 r.

Art. 58. [Nieważność bezwzględna; Klauzula salwatoryjna]

- § 1. Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.
- § 2. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.
- § 3. Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Źródło:

<https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/kodeks-cywilny-16785996/art-58>

Art. 189. - [Powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa] - Kodeks cywilny.

Dz.U.2021.1805 tekst jednolity - Akt obowiązujący
Wersja od: 17 marca 2023 r. do: 14 kwietnia 2023 r.

Art. 189. [Powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa]

Powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Źródło:

<https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/kodeks-postepowania-cywilnego-16786199/art-189>