

## **Przebieg zebrania**

Zebrania wspólnoty różnią się od zwykłych zebrań. Nikt nie stwierdza, czy istnieje na nich kworum. O tym, czy uchwała została podjęta czy nie, decyduje to, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli.

Właściciele głosują udziałami. Im wyższy udział w nieruchomości wspólnej, tym więcej głosów ma dany właściciel (od tej zasady są wyjątki).

Jeżeli na zebranie nie przyjdą wszyscy właściciele, to do nieobecnych wysyła się zawiadomienia, że dalsze głosowanie nad projektami uchwał rozesłanymi razem z zawiadomieniem o rocznym zebraniu będzie kontynuowane do określonej daty w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Nie zawsze wszyscy właściciele są zadowoleni z podjętych uchwał. Mogą wtedy walczyć o swoje racje w sądzie powszechnym.

## **Kiedy wspólnota obraduje**

Każdy właściciel powinien zostać pisemnie powiadomiony o zebraniu, i to z minimum tygodniowym wyprzedzeniem. Prawidłowe zawiadomienie powinno zawierać: dzień, godzinę, miejsce, porządek obrad. Do zawiadomienia dołącza się projekty uchwał, które mają być poddane pod głosowanie na zebraniu, przede wszystkim:

- projekt rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- sprawozdania zarządu z jego działalności,
- uchwały o udzieleniu absolutorium zarządowi,
- innych uchwał, które przygotowali właściciele lub zarząd, a które mają być przedmiotem obrad, np. dotyczących odwołania całego zarządu lub jednego z jego członków.

## **Uchwały wspólnoty podpisuje jej zarząd**

Właściciele lokali decydują o losach swojej nieruchomości w uchwałach, które nie zawsze podpisują uprawnione osoby. Wtedy można je podważać. We wspólnotach mieszkaniowych trwa sezon rocznych zebrań, na których zapadają najważniejsze decyzje, m.in. jaki jest budżet wspólnoty na dany rok oraz jakie będą w tym roku zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

Niestety, bardzo często uchwały, które podejmują, podpisuje niewłaściwa osoba. Na ogół robi to administrator lub zarządca z firmy, która ma zawartą ze wspólnotą umowę na zarządzanie – mówi Aleksander Snarski, prawnik z Polskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości.

Tymczasem w swoim art. 21 ustawa o własności lokali mówi wyraźnie, że to zarząd, a nie zarządca (któremu zlecono administrację) kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między właścicielami.

## **Sygnuje co najmniej dwóch**

Oznacza to, że pod uchwałą powinny widnieć podpisy członków zarządu.

Jeśli jest wieloosobowy, to musi się podpisać co najmniej dwóch członków – wyjaśnia Jacek Łapiński, ekspert ds. rynku nieruchomości.

Ta zasada obowiązuje także, gdy uchwała została podjęta częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd albo tylko w tym ostatnim trybie.

Jeżeli projekt uchwały dotyczy odwołania zarządu, a właściciele są z nim w konflikcie, to często zbierają głosy. W takim wypadku właśnie ich podpisy powinny widnieć pod uchwałą – dodaje Aleksander Snarski.

## **Protokół też jest ważny**

Przepisy nic nie mówią, jak ma wyglądać porządek obrad na rocznym zebraniu, kto je prowadzi, protokołuje, jaki ma być protokół oraz jak przechowywać dokumentację. Utało się jednak, że powinno mieć ono swojego przewodniczącego, protokolanta oraz komisję skrutacyjną.

Wtedy powstaje protokół z zebrania opisujący jego przebieg i głosowanie nad uchwałami.

Protokół i uchwały podpisuje przewodniczący zebrania – dodaje J. Łapiński. – Trzeba też podać w nim informację, czy taka uchwała została podjęta, w jakim trybie głosowano oraz o wynikach głosowania (uwzględniając przy tym zarówno głosy „za”, „przeciw” jak i „wstrzymujące się”).

Taka uchwała stanowi integralną część protokołu z zebrania ogółu właścicieli lokali. Ale nie tylko ona, bo także, o czym warto pamiętać: zawiadomienia o zebraniu właścicieli lokali, potwierdzenia wysłania zaproszeń na zebranie, lista obecności, protokół komisji skrutacyjnej wraz z kartami do głosowania.

Protokół z zebrania podpisuje protokolant oraz przewodniczący zebrania. Jeśli natomiast uchwałę podjęto w systemie mieszanym (tj. częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów), uprawnionym do podpisania uchwały jest zarząd wspólnoty (w wyjątkowych sytuacjach właściciele).

## **Najpierw trzeba spełnić warunki**

Zarząd może jednak to zrobić dopiero, gdy zostaną spełnione określone warunki.

Po pierwsze, musi on sporządzić protokół z indywidualnego zbierania głosów.

Po drugie, wspomniany protokół razem z protokołem komisji skrutacyjnej (sporządzonym na zebraniu) będzie zawierał wyniki głosowania.

Nie oznacza to jednak, że jeżeli wspólnota postępuje inaczej, to działa nieprawidłowo. W jednej więc wspólnocie głosowanie może odbywać się poprzez podniesienie ręki właścicieli obecnych na sali, po czym w protokole umieszcza się notatkę z wyników głosowania.

W innej z kolei składa się podpisy pod projektem uchwały. Trzeba jednak pamiętać, że każda uchwała może być zaskarżona do sądu, dlatego warto zadbać o jakość dokumentacji z przebiegu zebrań, by łatwo można było stwierdzić, czy dana uchwała została podjęta prawidłowo.

## **Skutki formalnych błędów**

Uchwała podpisana przez nieuprawnioną osobę jest ważna, ale właściciel może odmówić jej wykonania.

W praktyce może to na przykład wyglądać tak: właściciel otrzyma zawiadomienie o podwyżce zaliczki, z której jest niezadowolony. Jeśli będzie ono podpisane przez zarządcę, administratora czy księgową, jak to bywa w niektórych wspólnotach, czyli osoby nieuprawnione do reprezentacji wspólnoty, to właściciel lokalu może odmówić wnoszenia wyższych opłat i wpłacać zaliczki w dotychczasowej wysokości.

Gdy wspólnota mieszkaniowa wniesie przeciwko niemu pozew do sądu, to ten powinien przyznać mu rację.

## **Data przy głosowaniu**

W naszej wspólnocie mieszkaniowej powstał konflikt dotyczący jednego z rodzajów głosowania. Czy przy podpisie pod uchwałą podejmowaną przez wspólnotę drogą obiegową powinno się wpisać datę głosowania?

Genowefa Baziuk-Płaska, Stowarzyszenie Wspólny Dom – Jeżeli uchwała wspólnoty jest podejmowana w części lub w całości w trybie indywidualnego zbierania głosów, to data podpisu na liście do głosowania pozwala ustalić moment, w którym została podjęta. Datą podjęcia byłaby data głosowania przez osobę, której głos spowodował przekroczenie 50 proc. udziałów (lub głosów w przypadku głosowania zgodnego z zasadą, że każdemu właścicielowi przysługuje jeden głos). Miałoby to znaczenie w przypadku uchwał opatrzonych klauzulą „uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia” (ewentualnie inną, uzależniającą datę wejścia w życie uchwały od daty jej podjęcia).

W obowiązującym od kilkunastu lat porządku prawnym prawo może obowiązywać, jeżeli jest podane do wiadomości zainteresowanych. A we wspólnocie mieszkaniowej zainteresowanymi są wszyscy właściciele lokali, nawet jeśli uchwała ma być realizowana tylko przez zarząd wspólnoty. Ustawa o własności lokali nie tylko wymaga powiadomienia wszystkich właścicieli lokali, lecz także od daty powiadomienia uzależnia termin, w którym właścicielowi przysługuje prawo do zaskarżenia uchwały.

Wychodząc z powyższych zasad, należy uznać, że jeżeli uchwała podejmowana jest w części lub w całości w trybie indywidualnego zbierania głosów, to zostaje ona podjęta, gdy zagłosuje za nią połowa właścicieli (licząc udziałami lub głosami), natomiast wchodzi w życie z dniem powiadomienia właścicieli lokali o fakcie jej podjęcia (chyba że zawiera ona klauzulę wskazującą inny, późniejszy termin wejścia uchwały w życie). W takiej sytuacji nie jest potrzebne umieszczanie na liście do głosowania daty, w której złożony został podpis, gdyż bieg terminów nie jest uzależniony od daty głosowania, lecz od daty powiadomienia właścicieli o podjęciu uchwały.

## **Czekanie na zebranie**

Ustawa o własności lokali nie reguluje wszelkich koniecznych kwestii związanych ze zwoływaniem zebrań we wspólnocie mieszkaniowej - pisze Seweryn Chwałek, zarządca nieruchomości z Wrocławia Zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub zarządca ma obowiązek zwołać zebranie na wniosek właścicieli lokali posiadających jedną dziesiątą udziałów w części wspólnej. Co jednak, gdy zarządca zebrania nie zwołuje? Czy właściciele mogą je zwołać sami? Spory prawników rozwiązałyby interwencja ustawodawcy.

## **Nieprecyzyjne prawo**

Ustawa o własności lokali wyróżnia trzy rodzaje zebrań we wspólnocie mieszkaniowej.

- coroczne zebranie sprawozdawcze, które zarząd lub zarządca ma obowiązek zwołać do końca marca każdego roku,
- zebranie zwoływane przez zarząd/zarządcę w razie potrzeby oraz
- zebranie zwoływane na wniosek właścicieli dysponujących przynajmniej jedną dziesiątą udziałów w nieruchomości wspólnej. Zwołanie zebrania zgodnie z ustawą o własności lokali należy zawsze do kompetencji zarządu lub zarządcy, także wówczas gdy wniosek o zwołanie zebrania złoży właściciele lokali. Jednocześnie złożenie takiego wniosku rodzi

obowiązek zwołania zebrania (art. 31 pkt b). Jednak ustawa nie precyzuje ani terminu, w jakim należy zwołać zebranie, ani uprawnień wnioskodawców w przypadku, gdy zarząd lub zarządca nie wypełni tego ustawowego obowiązku.

Powstaje ważne pytanie: czy w sytuacji, gdy zarząd/zarządca nie zwołuje zebrania wspólnoty, mimo wniosku właścicieli jednej dziesiątej udziałów w nieruchomości wspólnej, właściciele mogą zwołać zebranie samodzielnie?

## **Czy analogia jest uprawniona**

W przypadku gdy zarząd lub zarządca nie zwoła rocznego zebrania wspólnoty mieszkaniowej, prawo do zwołania takiego zebrania przysługuje wówczas każdemu właścicielowi lokalu (art. 30 ust. 1 a). Przepis ten został dopisany do ustawy w drodze nowelizacji - problem był na tyle poważny, że ustawodawca zdecydował się na interwencję. Nowela ograniczyła się jednak do uzupełnienia zapisów o przypadek, gdy nie zwołano zebrania rocznego, pominięta zaś zupełnie sytuację, gdy zarządca nie reaguje na wniosek właścicieli jednej dziesiątej udziałów w nieruchomości wspólnej o zwołanie zebrania. A problem ten jest równie ważny jak brak zebrania corocznego. Skoro bowiem zarząd lub zarządca nie wykonuje żądania właścicieli, to pozbawia ich wpływu na sprawy wspólnoty. Wśród zarządców trwa dyskusja, czy analogicznie do przypadku, gdy nie zostanie zwołane zebranie coroczne, w sytuacji gdy wniosek właścicieli został bez odpowiedzi, mają oni prawo do samodzielnego zwołania zebrania. Argumentem na rzecz takiej analogii jest reguła prawniczego wnioskowania a maiori ad minus ("z większego na mniejsze") - jeśli prawo dopuszcza więcej, to tym bardziej mniej. Jeżeli właściciele mogą zwołać zebranie samodzielnie, gdy zarząd/zarządca nie zwołał zebrania rocznego (najważniejszego zebrania wspólnoty), to mogą zwołać również zebranie w ciągu roku (niejako "mniej ważne" w hierarchii).

## **Różne interpretacje**

W komentarzach do ustawy o własności lokali spotyka się odmienne stanowiska co do interpretacji art. 31. Roman Dzięczek uważa, że "zaniechanie zarządu lub zarządcy nie pozwala na samodzielne działanie właścicieli. Może natomiast stanowić podstawę wystąpienia zainteresowanych właścicieli do sądu o wyznaczenie zarządcy przymusowego" (Własność lokali. Komentarz, LexisNexis, Warszawa 2004, str. 202).

Z kolei Gerard Bieniek i Zenon Marmaj utożsamiają prawo do wniosku o zwołanie zebrania z samym prawem do jego zwołania: "O ile zebranie roczne - gdyby nie zostało zwołane przez zarząd wspólnoty - może zwołać każdy właściciel lokalu, o tyle inne zebranie, niemające tego charakteru, poza zarządem może zostać zwołane przez właścicieli lokali reprezentujących 1/10 część udziału w nieruchomości wspólnej" (Własność lokali. Komentarz. 5. wydanie, C. H. Beck, Warszawa 2005, str. 121).

Spór ten nie doczekał się jeszcze rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy. Jednak lepszym rozwiązaniem, niż czekanie na orzeczenie SN, jest podjęcie inicjatywy ustawodawczej w celu uzupełnienia przepisu art. 31 ustawy o własności lokali o przepis, który wyraźnie pozwoli właścicielom lokali na samodzielne zwołanie zebrania w sytuacji obstrukcji ze strony zarządu. Wielu zarządców na podstawie obowiązujących przepisów narusza bowiem prawa właścicieli lokali.