



## Odtworzenie i aktualizacja dokumentacji technicznej budynku

Każda wspólnota mieszkaniowa jest obowiązana do posiadania dokumentacji technicznej budynku. Ma obowiązek przechowywać ją oraz aktualizować. Zgodnie z art. 29 ust. 1c i 1d ustawy o własności lokali, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, jest obowiązany do podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją dokumentacji technicznej budynku. Jeżeli uchwała właścicieli lokali nie stanowi inaczej, koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku obciążają: do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu dotychczasowego właściciela nieruchomości (gminę, dewelopera itd.), po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu wszystkich właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej.

### Dokumentacja techniczna budynku

Najważniejszymi **składowymi dokumentacji technicznej** są: projekt budowlany obiektu, pozwolenie na budowę, książka budowy, protokoły powykonawcze, protokół odbioru obiektu oraz decyzja dopuszczająca obiekt do użytkowania, a także książka obiektu budowlanego wraz z protokołami z przeglądów okresowych.

Oprócz **dokumentacji technicznej** wspólnota posiada jeszcze **dokumentację prawną** wraz ze spisem właścicieli lokali i wielkością posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej. Dokumentacja ta powinna zawierać także dokumenty rejestracyjne wspólnoty mieszkaniowej, czyli nadające jej numer NIP, REGON oraz wszelkie umowy, jakie zawarto na obsługę nieruchomości wspólnej, związane z dostawą mediów, konserwacją, utrzymaniem czystości itd.

### Rzeczywistość wspólnot mieszkaniowych

Wiele wspólnot mieszkaniowych, jeśli już posiada **dokumentację** - to jest ona niekompletna. Przejęcie budynku z dokumentacją powykonawczą jest nierzadko pobożnym życzeniem zarządcy nieruchomości wspólnej. Dotyczy to nie tylko starych nieruchomości, ale także nowych.

Tymczasem **opracowanie kompletnej dokumentacji budynku** to dość kosztowna i czasochłonna operacja, dlatego też niektórzy deweloperzy próbują przerzucić koszt jej stworzenia na wspólnotę mieszkaniową przejmującą zarząd. Wspólnota mieszkaniowa powinna dołożyć wszelkich starań, aby dokumentacja była kompletna i zgodna z przepisami. Stan dokumentacji ma wielkie znaczenie dla dalszego zarządzania nieruchomością. Książka obiektu wraz z załącznikami powinna stanowić pełną historię budynku, ułatwiającą podejmowanie dalszych decyzji dla optymalnego gospodarowania nim.

### Prawo budowlane a dokumentacja techniczna

Prawo budowlane nakłada na właściciela lub zarządcę nieruchomości obowiązek posiadania książki obiektu budowlanego wraz z dokumentacją techniczną budynku. Także ustawa o własności lokali zobowiązuje zarząd lub zarządcę do prowadzenia i przechowywania dokumentacji technicznej nieruchomości (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego).

W tym czasie przekazywaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, **instrukcje obsługi i eksploatacji**:

- obiektu,
- instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez cały okres istnienia obiektu całą dokumentację oraz opracowania projektowe i **dokumenty techniczne robót budowlanych** wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

Ponadto właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku, w okresie użytkowania, **książkę obiektu budowlanego**, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy.

Protokoły z **kontroli obiektu budowlanego**, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz dokumentacja, o których mowa wyżej, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.

Prowadzenie właściwej dokumentacji jest bardzo ważne, gdyż zgodnie z art. 93 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, ten kto nie spełnia, określonych w art. 63 lub art. 64 ust. 1 i 3, obowiązków przechowywania dokumentów, związanych z obiektem budowlanym lub prowadzenia książki obiektu budowlanego, podlega karze grzywny. Książka obiektu budowlanego powinna być formatu A-4 i posiadać strony ponumerowane oraz zabezpieczone przed wyrwaniem lub uszkodzeniem.

Wpisuje się w niej informacje o:

- adresie budynku, imionach i nazwiskach właścicieli i zarządcy lub członków zarządu, a także dane personalne nowego właściciela lokalu, zarządcy lub członków zarządu,
- numerze i dacie sporządzenia protokołu odbioru budynku,
- nazwie organu, który wydał pozwolenie na użytkowanie budynku, oraz numerze i dacie wydania tego pozwolenia,
- danych ogólnych budynku wraz z wykazem dokumentacji technicznej,
- planie sytuacyjnym budynku z zaznaczonymi granicami nieruchomości, a także określającymi miejsca przyłączenia budynku do sieci uzbrojenia terenu, urządzeń odcinających dopływ mediów dostarczanych siecią, protokole okresowych kontroli oraz badań instalacji w budynku oraz przewodów kominowych.

## **Zmiana wysokości udziału w nieruchomości wspólnej**

Z aktualizacją lub **odtworzeniem dokumentacji technicznej** wiąże się też bardzo często konieczność zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, gdyż sporządzenie nowej inwentaryzacji bardzo często powoduje ujawnienie błędnych powierzchni lokali, a zatem i błędnego udziału właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej.

**W myśl art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej powinien odpowiadać stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.**

W wielu wspólnotach mieszkaniowych **udziały w nieruchomości wspólnej** nie są właściwie określone, np. z uwagi na błędy w obmiarach powierzchni lokali lub pomijania powierzchni pomieszczeń przynależnych przy wyliczaniu ułamka. Ma to wpływ zarówno na prawa jak i obowiązki właścicieli lokali, ponieważ to od wielkości udziału zależy wysokość opłat, czy też liczba głosów w głosowaniu nad uchwałami.

Sytuacja błędnie wyliczonych udziałów wymaga więc uregulowania, a w szczególności dokonania nowych obmiarów powierzchni, czyli wykonania inwentaryzacji budynku oraz zmiany wysokości udziałów. W tym celu przepisy prawa nakładają na zarząd lub zarządcę, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, obowiązek, w przypadku braku dokumentacji technicznej lub gdy jest ona nieaktualna, podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji.

Zgodnie z art. 29 **ustawy o własności lokali**, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu, **koszty aktualizacji dokumentacji technicznej** budynku ponosi dotychczasowy właściciel. Koszt aktualizacji dokumentacji technicznej jest to koszt szeregu czynności, jednak z analizy prawnej pojęć, jakimi posługuje się ustawa o własności lokali, można wyciągnąć wnioski, że aktualizacja dokumentacji technicznej a czynności polegające na zmianie wysokości udziałów to różne czynności.

Do takich samych wniosków można dojść dokonując analizy logicznej.

Zatem biorąc pod uwagę literalne brzmienie przepisu art. 29 **dotychczasowy właściciel jest obowiązany ponieść koszty aktualizacji dokumentacji technicznej budynku**, natomiast koszty zmiany wysokości udziałów (wynagrodzenie notariusza za akt notarialny, koszty wpisów w księgach wieczystych) trudno uznać

za aktualizację dokumentacji technicznej, a więc obciążają one właścicieli lokali niezależnie, czy wyodrębniono już wszystkie lokale.

Należy jednak zwrócić uwagę, że jak pokazuje praktyka, przynajmniej część gmin, które najczęściej w przypadku realizacji w praktyce art. 29 wstępują jako podmioty zobowiązane do zwrotu kosztów aktualizacji dokumentacji technicznej uznaje z urzędu, że koszty te obejmują także koszty zmiany wysokości udziałów. Zatem brak precyzyjnego określenia w przepisach tego zagadnienia oraz brak orzecznictwa Sądu Najwyższego w tej materii powoduje, że w konkretnej sytuacji należy po poniesieniu tych kosztów zażądać ich zwrotu od dotychczasowego właściciela, a w przypadku odmowy oddać sprawę pod rozważę i ocenę sądu.

Należy jednak zwrócić uwagę na to, że w przypadku gdy nie wyodrębniono jeszcze wszystkich lokali, dokonanie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, czyli sporządzenie aktu notarialnego i zmiana wysokości udziałów w księdze wieczystej będzie bardzo utrudnione.

Stosownie bowiem do treści art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sposób jaki był przyjęty przy wyodrębnianiu pierwszego lokalu, chyba że wszyscy współwłaściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Jak widać w wypadku braku wyodrębnienia wszystkich lokali nie wystarczy podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o zmianie wysokości udziałów, ale konieczna jest zgoda wszystkich właścicieli (umowa), czyli ich jednomyślność. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej w takiej sytuacji będzie jedynie upoważniała zarząd wspólnoty do podjęcia kroków w celu aktualizacji dokumentacji technicznej, natomiast zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej wymagać będzie umowy podpisanej przez wszystkich właścicieli lokali i dotychczasowego właściciela w formie aktu notarialnego.

Należy zwrócić bowiem uwagę, że art. 3 ust. 7 odnosi się do konkretnej okoliczności faktycznej, czyli braku wyodrębnienia wszystkich lokali w danej nieruchomości, a co za tym idzie wyłącza stosowanie art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5a ustawy, które określają, że właściciele lokali mogą zmienić wysokość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej w drodze uchwały. Gdyby było inaczej, to przepis art. 3 ust. 7 ustawy byłby zbędny. Na podstawie art. 22 ustawy o własności lokali istnieje możliwość zmiany udziałów w drodze uchwały, jednak dotyczy ona innych sytuacji. Na przykład przebudowy, czy rozbudowy nieruchomości wspólnej. Przepis ten nie ma jednak zastosowania do korekty wadliwie obliczonych udziałów. Stanowisko to potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18.11.2004 r. (sygn. akt I CK 357/04).

Jak wynika z powyższej analizy dotychczasowy właściciel, jeżeli nie będzie chciał narażać się na dodatkowe koszty związane z aktualizacją dokumentacji budynku nie udzielając zgody na zmianę wysokości udziałów (brak jednomyślności), może dość skutecznie zablokować uregulowanie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Jednak brak jednomyślności właścicieli nie przesądza definitywnie o braku możliwości zmiany wysokości udziałów, gdyż wobec braku uregulowania następstw takiej sytuacji w ustawie o własności lokali należy uznać, że zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego. Zgodnie natomiast z treścią art. 199 kodeksu cywilnego w braku jednomyślności współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interes wszystkich współwłaścicieli. Jednak konieczność skorzystania z drogi sądowej spowoduje niestety dalsze komplikacje, koszty i wydłużenie postępowania.

## **Podsumowanie – dokumentacji technicznej.**

Często zdarza się, że **deweloper** odmawia przekazania dokumentacji technicznej lub unika jej przekazania. Pozbawianie wspólnoty mieszkaniowej kompletnej dokumentacji technicznej nieruchomości ma oczywiście na celu ograniczenie przez dewelopera własnych kosztów, ale również utrudnienie lub uniknięcie odpowiedzialności związanej z gwarancją i rękojmią.

W sytuacji gdy deweloper nie przekazał dokumentacji, nowy zarządca obowiązany jest niezwłocznie do podjęcia czynności zmierzających do opracowania i rozliczenia kosztów związanych z jej opracowaniem.

Szybkość działania ma tu decydujące znaczenie, gdyż jak już pisałem wyżej, jeżeli uchwała właścicieli lokali nie stanowi inaczej, koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku obciążają: do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu - dotychczasowego właściciela nieruchomości, a po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu - wszystkich właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej.

Dlatego ważne jest, aby wspólnota w porę podjęła kroki w celu odtworzenia dokumentacji technicznej. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa w porę reaguje i podejmuje zdecydowane kroki, bardzo często zdarza się, że mimo iż deweloper pierwotnie twierdził, że nie ma dokumentacji, to kiedy wspólnota udowodniła, że zna swoje prawa i potrafi sprawnie reagować, nagle tę dokumentację techniczną odnajduje, uzupełnia i wydaje nowemu zarządcy nieruchomości.

## **Źródło – dokumentacji technicznej:**

<http://www.administrator24.info/artykul/id355.Odtworzenie-i-aktualizacja-dokumentacji-technicznej-budynku>

\*\*\*\*\*

## **Zaliczki**

Podkreślić należy, że wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzje tylko w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną w granicach zakreślonych prawem. Dlatego też nie może ona swobodnie dysponować środkami pieniężnymi właścicieli, przekazanymi jej do rozliczenia się (co wynika jednoznacznie z pojęcia „zaliczki”) - nie ma ona żadnych uprawnień w tym zakresie (oczywiście poza przeznaczeniem ich na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną). Wskazane środki pieniężne nadal są przedmiotem własności właścicieli lokali, a nie wspólnoty. Wspólnota mieszkaniowa nie może, nawet gdy chce tego większość właścicieli, zmieniać przeznaczenia tych środków, również wtedy, gdy okaże się, że wydatki, na poczet których były uiszczane, były niższe niż przewidywano. Nadpłata, pozostała po pokryciu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, stanowi własność właściciela i tylko on może decydować co z tymi środkami zrobić. Może je przeznaczyć na fundusz remontowy, ale nie musi. Wspólnota (jako wymagana przez art. 23 ust. 2 u.w.l. większość głosów właścicieli lokali, liczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej) nie ma uprawnień do podejmowania za niego decyzji w tym zakresie (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 22 lutego 2001r., sygn. akt: I ACa 1309/00).

Dysponowanie środkami pieniężnymi, które nie są przedmiotem własności wspólnoty, ani nie są objęte współwłasnością, a stanowią wyłączny przedmiot własności właścicieli poszczególnych lokali, w drodze uchwały podjętej przez właścicieli lokali, oznacza dysponowanie cudzym mieniem przez osoby nieuprawnione (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 kwietnia 2004r., sygn. akt: I ACa 1382/03).

Źródło: <http://www.e-wspolnotamieszkaniowa.pl/index.php/prawa-i-obowiazki-wlasciocieli-lokali>

\*\*\*\*\*

## **Koszty zarządu tylko zgodnie z wysokością udziałów. Zaliczki.**

Wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną powinno określać się na podstawie poniesionych wydatków. Przy czym rozliczeń tych kosztów nie można dokonywać w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, jeśli nie odpowiada ona udziałowi. Nie należy również uzależniać opłat za windę od liczby mieszkańców a za domofon od ilości mieszkań – uznał Sąd Apelacyjny w Szczecinie.

W przedmiotowej sprawie powodowie złożyli pozew przeciwko wspólnocie mieszkaniowej o uchylenie uchwał dotyczących przyjęcia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium, w sprawie ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów zarządu oraz zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego. Jednak Sąd Okręgowy w Szczecinie powództwo oddalił gdyż jego zdaniem możliwe jest uczestniczenie przez właścicieli w kosztach zarządu w stosunku do m.kw. powierzchni użytkowej lokali mimo, że ze względu na różnice w powierzchni poszczególnych lokali i pomieszczeń przynależnych może dojść do znaczących dysproporcji pomiędzy obciążeniami poszczególnych właścicieli.

Powodowie złożyli apelację od wyroku, a Sąd Apelacyjny w Szczecinie uznał, że apelacja powodów zasługiwała na uwzględnienie. Zgodnie z art. 12 ust. 2 Ustawy o własności lokali, jeżeli kwota uzyskanych przychodów i pożytków przekroczy wydatki wspólnoty mieszkaniowej, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.

W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Jako błędną należy więc ocenić praktykę polegającą na obliczaniu wysokości zaliczek i opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, a nie do wielkości udziału we współwłasności przymusowej (por. Własność lokali – R. Strzelczyk i A. Turlej, C.h.Beck, Warszawa 2007, s. 254). Podobnie Ewa Bończak-Kucharczyk w komentarzu do przepisów art. 13 i 14 Ustawy o własności lokali podkreśla, że „właściciele lokali zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną nie w proporcji do liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej ich lokali, lecz w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Te natomiast mogą być równe lub mogą nie być proporcjonalne do powierzchni poszczególnych lokali. Jeśli więc nie mamy do czynienia z celowym zróżnicowaniem obciążeń właścicieli poszczególnych lokali (np. ze zwiększeniem obciążeń właścicieli lokali użytkowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej), to zaliczki opłacane przez poszczególnych właścicieli powinny być proporcjonalne do ułamka ich udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Nie muszą one zresztą w ogóle być ustalane w relacji do powierzchni. Powinna być za to znana kwota zaliczki, jaką uiszczą mają poszczególni właściciele (w innym przypadku dochodzenie tych należności byłoby problematyczne), a kwota ta powinna być ustalana w relacji do kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej”.

Często popełnianym w praktyce błędem jest ustalanie zaliczek przypadających na poszczególnych właścicieli lokali w proporcji do powierzchni ich lokali a nie w proporcji do udziałów właścicieli we własności nieruchomości wspólnej i ignorowanie różnic w przypadkach, gdy udziały nie odzwierciedlają proporcji powierzchni poszczególnych lokali. Tak więc stosownie do dyspozycji przepisu art. 12 ust. 2 właściciele lokali uczestniczą w ponoszeniu wydatków i ponoszą ciężary w stosunku do udziałów, jakie mają w części wspólnej. Stanowisko to znalazło też odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 22.10.2004 r. (sygn. akt II CK 98/04). Sąd Najwyższy wyraźnie podkreślił, że zgodnie z ustawą członkowie wspólnoty ponoszą ciężar utrzymania nieruchomości wspólnej odpowiednio do swoich udziałów, inaczej ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w takim samym stosunku, w jakim uczestniczą oni w dochodach osiąganych z nieruchomości wspólnej. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów. Obowiązek uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Art. 15 ust. 1 nakłada bez wyjątku na wszystkich właścicieli lokali obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie można zatem zwolnić części właścicieli lokali z tego obowiązku ani nie mogą oni wyzbyć się tego obowiązku w inny sposób. Nie można tego zmienić także umową wszystkich właścicieli lokali czy też uchwałą właścicieli. Skoro strony były zgodne co do tego, iż ustalenie wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu nie jest kwotowo identyczne z prawidłowym ustaleniem wysokości tej zaliczki w stosunku do wielkości udziału właściciela lokalu we współwłasności przymusowej, to oczywiste jest, że taki sposób jej określenia jest sprzeczny z ustawą. Nieprawidłowe jest też określenie sposobu rozliczenia w zaliczkach wydatków na dźwig osobowy w stosunku do osób oraz kosztów domofonu w stosunku do ilości mieszkań. Uchwała powyższa oprócz przepisów prawnych narusza też interesy ekonomiczne powodów, nie może tu bowiem mieć przesądzającego znaczenia fakt, że szkoda powodów w skali roku jest nieduża jest to bowiem kilka złotych. Nie ma bowiem żadnego uzasadnienia prawnego by powodowie niesłusznie płacili nawet taką kwotę.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie (sygn. akt I ACa 507/12)

[Paweł Puch](#) | [Administrator 1/2013](#) | 19.07.2013

<http://www.administrator24.info/artukul/id4423,koszty-zarządu-tylko-zgodnie-z-wysokoscia-udzialow?print=1>

\*\*\*\*\*

## Zmiana wysokości udziałów nie wymaga jedności

Udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a zatem wymaga uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów.

Uchwały właścicieli lokali 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. Zmiana wysokości udziałów nie wymaga jednak jedności właścicieli lokali – uznał Sąd Okręgowy w Toruniu.

Sąd Rejonowy w Toruniu, rozpoznając skargę wnioskodawcy na orzeczenie referendarza sądowego utrzymał w mocy wpis dotyczący podziału lokalu i zmiany udziałów w **nieruchomości wspólnej**, obciążając kosztami postępowania skarżącego.

W uzasadnieniu sąd wskazał, że podstawą wpisu była uchwała wspólnoty mieszkaniowej wyrażająca zgodę na dokonanie podziału lokalu strychowego na dwa odrębne lokale jak też na połączenie nieruchomości w postaci nieruchomości zabudowanej budynkiem oficyny.

Dodatkowo przedmiotem zebrania **właścicieli lokali** było udzielenie zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia umowy notarialnej, na mocy której doszło do zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej właścicieli poszczególnych lokali, wskutek dokonania w/w zmian.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że uchwały podjęte przez zebranie właścicieli zostały przyjęte w sposób prawidłowy (stosownie do art. 23 ust. 2 [ustawy o własności lokali](#) – uchwały zapadły większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów), samo zebranie zostało zwołane prawidłowo (zgodnie z art. 32 ust 1 i 2 ustawy o współwłasności lokali).

Sam wnioskodawca w treści skargi nie podniósł, aby nie został należycie poinformowany o terminie zebrania, nietrafna była też argumentacja skarżącego odnośnie nieważności podjętych uchwał w związku z faktem niewyrażenia przez niego zgody na ich przyjęcie.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez orzeczenie zgodnie z żądaniem wniosku. Skarżący podniósł, że do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała podjęta za zgodą wszystkich właścicieli.

Sąd Okręgowy uznał, że apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu. Zgodnie z treścią art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy o własności lokali czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności [nieruchomości wspólnej](#).

Przepis art. 22 ust. 2 ustawy stanowi natomiast, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Według art. 23 ustawy uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (ust. 1); uchwały zaś 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 (ust. 2).

W świetle powyższego bezzasadnym pozostaje zarzut wnioskodawcy nieuprawnionej zmiany wielkości udziału wnioskodawcy na skutek podjęcia uchwały bez jego zgody. Bezsprzecznym jest bowiem, że podjęcie przez uchwały w tym przedmiocie przez wspólnotę mieszkaniową nie wymagało zgody wszystkich właścicieli lokali.

Wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu sygn. akt VIII Ca 185/13

<http://www.administrator24.info/artukul/id5291,co-nowego-w-orzecznictwie-udostepnienie-dokumentow-przez-spoldzielnie-zmiana-wysokosci-udzialow-nie-wymaga-jednomyslności?p=2>

\*\*\*\*\*

## Mieszkanie z licytacji: wielka okazja czy wielkie kłopoty

03-02-2014, ostatnia aktualizacja 03-02-2014 08:40

<http://www.ekonomia.rp.pl/artukul/710044,1083870-Czy-warto-kupic-lokal-na-licytacji.html>

Coraz więcej osób interesuje się zadłużonymi mieszkaniami wystawionymi na licytacje komornicze. Nie mają jednak szans na prawdziwe okazje w zderzeniu ze zorganizowanymi grupami handlarzy nieruchomości.

### Czy licytacji zadłużonych mieszkań jest więcej niż rok czy dwa lata temu?

**Krzysztof Oppenheim:** Liczba takich licytacji rośnie bardzo szybko: w 2012 roku przeprowadzonych zostało około 4000 egzekucji komorniczych z nieruchomości, a w roku 2013 już blisko 12 000. Te dane najlepiej obrazują sytuację gospodarczą Polski: tak ogromny przyrost licytacji z nieruchomości świadczy jednoznacznie o kryzysie, a nie o recesji, jak to oceniają politycy i niektórzy ekonomiści. Jest to efektem problemów na rynku pracy w naszym kraju. Polacy masowo tracą zatrudnienie i coraz częściej nie są w stanie spłacać kredytu na mieszkanie czy też regulować czynszu, co wprost prowadzi do utraty dachu nad głową przez kredytobiorcę i jego rodzinę.

## **Ile zwykle wynoszą długi, gdy lokal jest licytowany?**

Zwykle dług jest nie mniejszy niż 20 tys. zł, co może mieć miejsce właśnie przy zaległościach czynszowych. Przy kredytach hipotecznych, szczególnie kiedy są to kredyty we frankach, bardzo często dług przekracza wartość mieszkania.

## **Ile czasu mija od wszczęcia postępowania do licytacji lokalu? Kiedy mieszkanie trafia na licytację?**

Jeśli wierzyciel zgłasza się do komornika, musi być już w posiadaniu tytułu egzekucyjnego. Potem dochodzą czynności komornika, m.in. zlecenie oszacowania nieruchomości, potem oczekiwanie na termin licytacji przy zachowaniu wymaganych przy tym procedur, korespondencja z dłużnikiem. Trzeba uznać, że od momentu podjęcia przez wierzyciela działań zmierzających do egzekucji należności na drodze licytacji z nieruchomości, do dnia pierwszej licytacji, mija zwykle nie mniej niż kilkanaście miesięcy.

## **Gdzie szukać informacji o zadłużonych lokalach, o licytacjach komorniczych?**

Nigdzie nie ma jawnej bazy wszystkich zadłużonych lokali. Jest to związane z ustawą o ochronie danych osobowych. Natomiast po wyznaczeniu terminu licytacji, dane na temat nieruchomości, wraz z dokładnym adresem, oraz danymi dłużnika, zostają ujawnione. Pełne informacje na ten temat można znaleźć w Internecie. Obwieszczenia o licytacjach znajdują się m.in. w serwisie internetowym Krajowej Rady Komorniczej oraz na stronach WWW danego komornika.

## **Czy kupno licytowanego lokalu to zawsze dobra okazja?**

Analizując jedynie ceny wywoławcze, które obowiązują na licytacjach, najczęściej są to właśnie tzw. okazje. Ale to tylko teoria. Szczególnie, jeśli rzeczoznawca uzna, że jako podstawę wyceny danej nieruchomości należy przyjąć tzw. wartość przy wymuszonej sprzedaży, a to jest ok. 80 proc. ceny rynkowej. Wówczas na pierwszej licytacji obowiązuje, zgodnie z przepisami, cena wywoławcza wynosi ok. 60 proc. wartości rynkowej tej nieruchomości.

Gdyby jednak, mimo tak atrakcyjnej ceny, nie udało się znaleźć nabywcy podczas pierwszej licytacji, to na drugiej obowiązuje cena wywoławcza na poziomie 2/3 podstawy oszacowania jest to więc tylko ok. 53,3 proc. wartości rynkowej. To jest jednak teoria. Praktyka pokazuje, że czasem rzeczoznawca oszacował wartość nieruchomości powyżej jej ceny rynkowej i 75 proc. tej kwoty nie jest już super okazją. Poza tym, jeśli chętnych na zakup danej nieruchomości jest więcej niż jedna osoba, to często dochodzi podczas licytacji do wielokrotnych podbić ceny i finalnie możemy ją nabyć powyżej jej wartości rynkowej. Szczególnie, jeśli mamy się ponieść emocjom.

## **Na co trzeba zwrócić uwagę licytując mieszkanie?**

*Od wygranej licytacji do przejęcia lokalu może minąć nawet pół roku*

Trzeba pamiętać, że od wygranej licytacji do faktycznego przejęcia lokalu może upłynąć naprawdę bardzo dużo czasu oraz że najczęściej kupujemy mieszkanie z lokatorami. Nie zawsze dłużnik ma ochotę się wyprowadzić dobrowolnie ze swojego lokum.

Zakup mieszkania z licytacji to kupno kota w worku a raczej lokatora lub lokatorów w mieszkaniu. Jak już nabędzie się tytuł własności - co nazywa się w języku prawniczym "prawomocnym postanowieniem o przysądzeniu własności" - to być może mieszkanie będzie puste. Ale można tam zastać trzypokoleniową rodzinę, którą potem trzeba będzie po prostu wyeksmitować.

Coraz więcej osób interesuje się zadłużonymi mieszkaniami wystawionymi na licytacje komornicze. Nie mają jednak szans na prawdziwe okazje w zderzeniu ze zorganizowanymi grupami handlarzy nieruchomości.

## **Ile czasu potrzeba na formalności?**

Nawet, jeśli dłużnik grzecznie opuści mieszkanie, które zostanie sprzedane podczas licytacji, to od daty wygranej licytacji do uzyskania prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności, mija zwykle nie mniej niż 4-6 miesięcy.

Jeśli jednak dłużnik się odwołuje, a może to robić może nawet kilkakrotnie po licytacji, to bardzo może się opóźnić uzyskanie przez licytanta tytułu własności lokalu, Sprawa może ciągnąć się nawet dłużej niż rok.

Wtedy ten, kto wylicytował lokal, nie ma ani pieniędzy - bo zwykle płatność należy dokonać w ciągu miesiąca od wygrania licytacji - ani mieszkania. Trudno wtedy taki zakup uznać za wielką okazję.

## Jak przebiega licytacja? Gdzie się odbywa?

Licytacje odbywają się w sądzie rejonowym właściwym ze względu na lokalizację danej nieruchomości. Prowadzone są przez komornika, który w danej sprawie został wyznaczony do egzekucji należności od dłużnika. Licytacja odbywa się na sali sądowej w obecności sędziego oraz licytantów. Zwykle są też widzowie, czyli osoby nie biorące udziału w licytacji. Każdy bowiem może wejść na salę. Nie ma konieczności, aby obecny był dłużnik czy wierzyciel.

Aby skutecznie uczestniczyć w licytacji należy wpłacić na konto komornika prowadzącego egzekucję, rękojmnię w wysokości 10 proc. ceny oszacowania. Kwota ta powinna na koncie komornika znaleźć się na co najmniej jeden dzień przed planowaną licytacją.

## Kto bierze udział w licytacji?

Zazwyczaj handlarze, którzy doskonale są obeznani z procedurami sądowym w tym zakresie. Dlatego też, jeśli odbywa się licytacja mieszkania w bardzo atrakcyjnej cenie, nie ma co liczyć, że uda się je kupić za cenę wywołania. Na pewno w sądzie pojawi się kilku handlarzy, którzy przyjdą, aby tę nieruchomość nabyć. I na pewno szybko się z licytacji nie wycofają.

Dla przykładu: parę dni temu podczas licytacji małego lokalu na Mokotowie aż 11 osób wpłaciło rękojmnię. Licytację wygrywa osoba, która zaproponowała najwyższą cenę.

## Co się dzieje, gdy w wylicytowanym lokalu mieszka rodzina?

Najczęściej w wystawionym na licytację mieszkaniu zamieszkuje obecny właściciel. Niedawno w mediach była opisywana dość głośna sprawa, kiedy to samotna kobieta nabyła podczas licytacji za okazjną cenę mieszkanie, w którym zastała matkę i jej niepełnosprawną córkę. Te biedne kobiety oczywiście nie miały gdzie się wyprowadzić, być może kiedyś uzyskają mieszkanie socjalne.

Wczujmy się w sytuację dłużnika: przecież to było jego mieszkanie, być może stracił je w sposób zupełnie niezawiniony. Nie dziwny się więc, że dłużnik nie będzie najczęściej współpracował z nabywcą mieszkania. Przez byłego właściciela tej nieruchomości kupujący będzie postrzegany jako intruz i hiena, która chce się wzbogacić na cudzej krzywdzie. Zawsze musimy mieć to na względzie, idąc na licytację komorniczą.

Warto też zastanowić się, czy dopuszczamy dochodzenie prawa własności lokalu poprzez siłową eksmisję byłego właściciela i jego rodziny, z udziałem komornika, ślusarza, policji i firmy ochroniarskiej? Z tym się bowiem trzeba liczyć, jeśli dłużnik nie będzie chciał dobrowolnie opuścić lokalu.

## Przedawnienie opłat za wodę i ścieki.

Co do zasady należności za gaz, energię elektryczną i inne media przedawniają się po 2 latach od upływu terminu płatności. Zgodnie z art. 554 Kodeksu cywilnego (w skrócie K.c.) „roszczenia z tytułu sprzedaży dokonanej w zakresie działalności przedsiębiorstwa sprzedawcy przedawniają się z upływem lat dwóch”. Zgodnie z art. 555, w którym zapisano, że przepisy o sprzedaży rzeczy stosuje się odpowiednio do sprzedaży praw, dwuletni termin przedawnienia odnosi się także do sprzedaży m.in. energii cieplnej. W terminie dwu lat przedawniają się – na podstawie art. 751 K.c. – także opłaty za usługi komunalne, takie jak wywóz śmieci, odbiór ścieków itp., świadczone przez przedsiębiorstwa, opłaty za wodę.

Termin przedawnienia liczy się od dnia, w którym upłynął termin płatności danego rachunku czy zaliczki na poczet opłat.

Jeśli chodzi o odbiór listu informującego o zaległości lub braku dostarczenia odczytu, to nie ma on wpływu na bieg przedawnienia. Wezwanie do zapłaty nie przerywa bowiem biegu przedawnienia i to niezależnie od tego, czy jest odebrane, czy też nie (orzeczenie GKA z 21.08.1982 r., OSPiKA 1984, poz. 99).

## Pytanie

Jaki jest okres przedawnienia należności za zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków oraz odbiór odpadów? Zgodnie z art. 554 KC należności z tytułu sprzedaży usług przedawniają się po 2 latach, jednakże sprzedaż ww. usług regulowana jest także ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858), w których mowa jest nie o umowie kupna - sprzedaży, lecz o umowie o zaopatrzenie w wodę i o odprowadzenie ścieków. Jeśli uznamy, że jest to odrębna umowa regulowana ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, to czy okres przedawnienia wynosi 3 lata?

## Odpowiedź



Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków wprowadziła w art. 6 nazwę umowy o świadczenie usług zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, określając ją jako umowę o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków. Jej minimalną treść określono w ustawie, a do niezbędnych elementów zaliczono: regulacje na temat ilości i jakości usług, warunków ich świadczenia, praw i obowiązków stron, warunków usuwania awarii, zasad rozliczeń oraz kontroli urządzeń, terminu związania umową, odpowiedzialności za niedotrzymanie warunków oraz zasad wypowiedzenia umowy.

Choć powyższe elementy wykazują pewne odrębności związane wyłącznie z usługą zaopatrzenia w wodę lub odprowadzania ścieków, to wydaje się, że nie indywidualizują umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzania ścieków pod względem prawnym na tyle, aby można było uznać ją za tzw. umowę nazwaną.

Powyższa umowa jest typową umową świadczenia usług. Zgodnie z art. 750 KC, do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Wprawdzie umowa o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków jest regulowana odrębnymi przepisami, to jednak regulacja ta nie jest zupełna i należy tutaj stosować odpowiednio przepisy KC. Stosując do przedmiotowej umowy odpowiednio przepis art. 751 KC (przedawnienie roszczeń o wynagrodzenie z tytułu umowy zlecenia), można uznać, że należności za usługi zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków przedawniają się z upływem 2 lat.

Nawet jeśli z umowy wynika, że usługi te rozliczane są okresowo, to zastosowanie będzie miał tutaj 2-letni termin przedawnienia. Przepis art. 118 (przewidujący 3-letni termin przedawnienia świadczeń okresowych) jest przepisem stanowiącym *lex generalis*. *Lex specialis* do przywołanego art. 118 KC stanowi natomiast art. 751 KC. Zgodnie z zasadą, iż przepis szczególny uchyla przepis ogólny, do okresowych świadczeń wynikających z umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzenie ścieków będzie miał zastosowanie przepis szczególny art. 751 KC.

### Przykład

Świadczenie za sierpień 2008 r. stało się wymagalne 30.9.2008 r. Termin przedawnienia tego świadczenia upływie zatem 30.9.2010 r. (z upływem 2 lat od dnia wymagalności roszczenia).

Brak jest orzecznictwa sądów, które wprost odnosiłoby się do omawianej materii. Jednakże przy innych umowach regulowanych odrębnymi przepisami (np. umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami czy umowa o udzielanie świadczeń zdrowotnych) SN uznał wskazane umowy za umowy nazwane, do których nie ma zastosowania art. 750 KC i do których należy stosować ogólne przepisy przedawnienia z art. 118 KC.

Powyższe wynika z następujących wyroków SN.

1) Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 10.12.2004 r., III CK 134/2004, LexPolonica nr 371338:

**„Jeżeli umowa o udzielanie świadczeń zdrowotnych jest umową o świadczenie usług, jej cechy szczególne, charakterystyczne tylko dla tej umowy, wynikające z rozległego i dotyczącego istotnych jej elementów, unormowania tej umowy w przepisach ustawy i wydanego na jej podstawie rozporządzenia wykonawczego, wyróżniają ją spośród innych umów. Jej samodzielne uregulowanie przepisami ustawy i rozporządzenia wykonawczego sprawia, że jest to umowa uregulowana tymi przepisami. Formalnym wyrazem jej odrębności jest nazwa tej umowy. Uzasadnia to przyjęcie, że jest to umowa „uregulowana innymi przepisami” w rozumieniu art. 750 KC, a zatem, że nie ma do niej zastosowania ten przepis. Regulacja umowy o udzielanie świadczeń zdrowotnych, odsyłająca w sprawach nią nieobjętych do przepisów KC, a nie do przepisów tego kodeksu o zleceniu, nie dostarcza argumentu przeciwnego temu pogładowi. Jego konsekwencją jest to, że do umowy o udzielanie świadczeń zdrowotnych nie znajduje zastosowania art. 751 pkt 1 KC dotyczący przedawnienia niektórych roszczeń wynikających z umowy zlecenia”.**

2) Wyrok Sądu Najwyższego z 12.1.2007 r., IV CSK 267/06, LEX nr 277297:

**„Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowi nowy typ umowy nazwanej. Art. 750 KC stanowi, że do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Jednoznaczne sformułowanie o zastosowaniu tego przepisu do umów, gdy nie są one uregulowane odrębnymi przepisami, wyklucza jego zastosowanie do umowy o świadczenie usług polegających na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami - umowy pośrednictwa**

- uregulowanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Skoro zakres unormowania nie obejmuje umowy pośrednictwa, to **wyłączona jest możliwość odwoływania się do terminu przedawnienia z art. 751 KC**. Ustawa o gospodarce nieruchomościami normując dany rodzaj stosunku prawnego pośrednictwa nie przewiduje szczególnego terminu przedawnienia poszczególnych czy wszystkich roszczeń wywodzących się z tego stosunku prawnego. Skoro brak jest przepisu szczególnego, regulującego termin przedawnienia roszczenia wynikającego z umowy pośrednictwa, to znajduje zastosowanie trzyletni termin przedawnienia przewidziany w art. 118 KC".

Zaprezentowane powyżej orzecznictwo SN koresponduje w pewnym zakresie z analizowanym problemem. Ukazuje sposób interpretacji przez SN przepisu art. 750 w odniesieniu do konkretnych umów (regulowanych przepisami odrębnymi). Dlatego też nie można wykluczyć, że pojawi się podobne orzecznictwo dotyczące umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków.

Na obecnym etapie, z ostrożności, zasadne wydaje się przyjmowanie 2-letniego terminu przedawnienia należności z tytułu umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków.

---

zobacz także artykuły

- [Należności i zobowiązania urzędów pracy oraz kategoria papiery wartościowe w sprawozdaniach Rb-Z i Rb-N](#)
- [Odprawa emerytalna w podstawowym zakładzie pracy](#)
- [Umowy pułapki](#)
- [Zaliczki udzielone pracownikowi w jednostce sektora finansów publicznych](#)
- [Sprawozdania o pomocy publicznej i zaległościach przedsiębiorców we wpłatach świadczeń na rzecz sektora finansów publicznych](#)
- [Postępowanie o zawarcie umowy ramowej](#)
- [Zatrudnienie kasjera w gminnym ośrodku pomocy społecznej](#)
- [Wyższe odsetki za opóźnienie w zapłacie należności](#)
- [Kształtowanie wynagrodzenia w umowach o roboty budowlane w zamówieniach publicznych](#)
- [„Nie” dla ograniczania samodzielności miast](#)
- [Należności odzyskane w drodze egzekucji administracyjnej](#)
- [Umorzenie odsetek od należności Powiatowego Funduszu Gospodarki Zasobem Geodezyjno-Kartograficznym](#)
- [Beneficjent idzie do sądu](#)
- [Opłaty związane z ponoszeniem kosztów sądowych przez jednostkę](#)
- [Ustawa o zmianie ustawy - Prawo zamówień publicznych oraz ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych](#)
- [„Zasoby i procesy w rachunkowości jednostek gospodarczych” – praca zbiorowa pod redakcją Teresy Kiziukiewicz](#)
- [Odpisy aktualizujące należności jednostek budżetowych](#)
- [Nowe sprawozdania](#)
- [Montaż i dostawa drzwi w jednostce sektora finansów publicznych](#)
- [Odpisy amortyzacyjne od użyczonego majątku](#)

<http://finansepubliczne.bdo.pl/biuletyn/61/przepisy-prawne-i-orzecznictwo/naleznosci-za-zaopatrzenie-w-wod-odprowadzanie-sciekow-oraz-odbior-odpadow.html>

[BDO Finanse Publiczne nr 3 \(17\) Marzec 2009](#)

\*\*\*\*\*

## Wybór wykonawcy remontu nie może być pozostawiony zarządowi wspólnoty.

Członkowie wspólnoty powinni znać przed głosowaniem nad uchwałą treść umowy w sprawie remontu, a uchwała winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy oraz wskazywać osobę, z którą umowa ma zostać zawarta.

Wybór wykonawcy nie może być pozostawiony zarządowi wspólnoty, ale powinni o tym decydować członkowie wspólnoty podejmując odpowiedniej treści uchwałę. Uchwała musi też określać zarządowi granice finansowe wydatków na te cele oraz źródła ich pokrycia. Wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie.

W przedmiotowej sprawie właściciele lokalu wnieśli pozew przeciwko **wspólnocie mieszkaniowej** o uchylenie uchwały, w której wspólnota postanowiła zlecić wykonanie projektu ocieplenia budynku oraz audytu energetycznego. Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił uchwałę. Sąd wskazał, że uchwała ta, zlecająca wykonanie projektu ocieplenia budynku oraz audytu energetycznego jest uchwałą, która pociąga za sobą obciążenia finansowe dla członków wspólnoty.

Członkowie wspólnoty przed jej podjęciem powinni znać treść umowy zlecającej wykonanie projektu ocieplenia i audytu energetycznego, a więc uchwała winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy oraz wskazywać osobę, z którą umowa ma zostać zawarta.

Wybór wykonawcy nie może być pozostawiony zarządowi wspólnoty, ale powinni o tym decydować członkowie wspólnoty podejmując odpowiedniej treści uchwałę. Skoro uchwała została podjęta w sposób nie prawidłowy i naruszała prawidłowy zarząd nieruchomością oraz interesy powodów, to należało uchwałę tą uchylić.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji uznał, że apelacja jest bezzasadna. Przedmiotowa uchwała uległa uchyleniu gdyż narusza słuszne interesy właścicieli, przez to, że nie określa zarządowi jakichkolwiek granic finansowych wydatków na te cele oraz źródła ich pokrycia. W tej sytuacji należy zgodzić się z Sądem I Instancji, że podjęta uchwała naraża interesy właścicieli na ryzyko, skoro nie wiadomo –nawet orientacyjnie – w jakim zakresie i czasie poniosą oni ciężar finansowy z tym związany.

### Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 05.06.2013 roku sygn.akt I ACa 474/13

\*\*\*\*\*

## Zwrot zaliczki na koszty zarządu

Jeżeli zaliczkę na koszt zarządu nieruchomością wspólną wpłaca osoba nie będąca właścicielem lokalu tylko zamieszkująca w tym lokalu to mamy do czynienia ze świadczeniem nienależnym, które na jej żądanie podlega zwrotowi.

Osoba ta nie jest bowiem zobowiązana do żadnego świadczenia na rzecz wspólnot mieszkaniowej, a zatem dochodzi do bezpodstawnego wzbogacenia – wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie.

W przedmiotowej sprawie powódka złożyła pozew przeciwko spółdzielni o zapłatę z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu podała, że dochodzi zwrotu świadczenia spełnionego wskutek omyłki z jej rachunku bankowego na rachunek spółdzielni.

Sąd Rejonowy w Warszawie zasądził od spółdzielni na rzecz powódki należną kwotę z odsetkami ustawowymi. Sąd ustalił, że powódka zamieszkuje w lokalu, którego właściciel oraz właściciele innych lokali w tym budynku tworzą **wspólnotę mieszkaniową**. Zarząd nieruchomością sprawowała spółdzielnia.

Z rachunku bankowego powódki i jej męża została przekazana kwota na rachunek spółdzielni. Dyspozycję złożył na prośbę powódki przez Internet jej mąż na zasadzie polecenia wykonania tzw. przelewu zdefiniowanego, tj. wykonania powtarzalnej operacji zaprogramowanej w systemie.

W przeszłości z rachunku powódki były wykonywane takie operacje, gdyż powódka świadczyła odpowiednie opłaty w związku ze sprawowaniem przez pozwaną **zarządu wspólnotą mieszkaniową**. Powódka wystąpiła pisemnie do pozwanej o zwrot dokonanej wpłaty, wyjaśniając pomyłkę, pozwana odmówiła zwrotu.

Sąd Rejonowy zważył, że powódka spełniła świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 k.c. w zw. z art. 405 kc. Zarzut pozwanej, jakoby istniała podstawa świadczenia jest chybiony. Opiera się on na nieudokumentowanym twierdzeniu, jakoby powódka lub jej mąż byli członkami wspólnoty mieszkaniowej.

więcej na stronie:

<http://www.administrator24.info/arttykul/id6167,co-nowego-w-orzecznictwie-niezgodnosc-uchwaly-z-przepisami-prawa-zwrot-zaliczki-na-koszty-zarzadu?p=2>

\*\*\*\*\*

## Co powinna zawierać umowa o zarządzanie nieruchomością?

[Paweł Nowak](#) | 02.10.2012

<http://www.administrator24.info/arttykul/id3766,co-powinna-zawierac-umowa-o-zarzadzanie-nieruchomoscia>

**Zarządzenie nieruchomością to czynność opisana w [Ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku \(DzU z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.\)](#). – Zgodnie z jej zapisami, zarządcą nieruchomości może być osoba fizyczna, która legitymuje się posiadaniem licencji zawodowej zarządcy nieruchomości nadanej przez stosowne organy państwowe. Aktualną listę zarządców z licencją możemy znaleźć na stronach internetowych Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej – objaśnia Marcin Sodo z Nawigator Nieruchomości.**

Umowa musi mieć **formę pisemną**, ponieważ w innej formie nie będzie ważna. Wspomniana ustawa oraz Kodeks cywilny regulują wymogi co do elementów umowy i sposobu jej zapisu. Ponadto **zarządca nieruchomości** jest zobowiązany do posiadania **ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej**. Dzięki temu właściciel nieruchomości będzie mógł dochodzić swoich roszczeń od zarządcy. Wysokość polisy ubezpieczeniowej regulują ministerialne zapisy.

## Co powinna zawierać umowa o zarządzanie nieruchomością?

Ważne są przede wszystkim **elementy obowiązkowe dla każdej umowy cywilno-prawnej**. Umowa o zarządzanie nieruchomością musi zawierać **oświadczenie zarządcy o tym, że posiada uprawnienia zawodowe wydane przez Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej** zezwalające mu na wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości. Do umowy wpisujemy **numer licencji zarządcy**. Zarządca oświadcza także w umowie, że zgodnie z wymogami prawa posiada **[ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej](#)**. W części dotyczącej przedmiotu umowy powołujemy się na *Ustawę o gospodarce nieruchomościami* oraz wymieniamy dane dotyczące księgi wieczystej nieruchomości, której zarządzanie dotyczy i informacje co do obiektów wchodzących w skład danej nieruchomości.

## Szczegółowe określenie obowiązków zarządcy

**[Umowa o zarządzanie nieruchomością](#)** powinna także zawierać dokładne wyliczenie obowiązków czyli tego, czego oczekujemy od zarządcy nieruchomości w ramach umowy. Na początek należy wprowadzić zapis, zgodnie z którym to **zarządca będzie ponosił odpowiedzialność za opiekę nad nieruchomością wspólną** zgodnie z przepisami prawa. Ponadto należy podkreślić, że zarządca zobowiązuje się dbać o ochronę interesów wspólnoty (lub właściciela nieruchomości) i dochowywać szczególnej staranności, która jest właściwa dla zawodowego charakteru czynności i zasad **etyki zawodowej zarządcy nieruchomości**.

**Zobacz także: Zarządca nieruchomości w interesie wspólnoty mieszkaniowej >>>**

– W dalszej części powinniśmy przypomnieć, że zarządca jest zobowiązany do zachowania tajemnicy zawodowej. Oznacza to, że nie wolno mu przekazywać osobom trzecim jakichkolwiek informacji dotyczących zarządzania nieruchomością, które mogłyby naruszać interesy wspólnoty lub właściciela nieruchomości – mówi Marcin Sodo. Ten obowiązek nie ustaje wraz z zakończeniem umowy, chyba że zarządca zostanie z niego zwolniony poprzez sąd lub inny powołany do tego organ.

**Czytaj też: Zawarcie i rozwiązanie umowy o zarządzanie >>>**

### **Opisujemy wszystko od A do Z**

Umowa o zarządzanie nieruchomością powinna zawierać opis czynności, których wykonywania oczekujemy od przyszłego zarządcy. Dokonujemy tego punkt po punkcie wprowadzając na przykład zapisy zobowiązujące zarządcę do prowadzenia **pełnej dokumentacji** dotyczącej wykazu lokali w nieruchomości oraz ich właścicieli i tego, ile udziałów posiadają w nieruchomości wspólnej. Umieszczamy także zapis wprowadzający dla zarządcy obowiązek [reprezentowania wspólnoty przed sądami](#) w sprawach dotyczących egzekwowania należności od mieszkańców na rzecz tej wspólnoty. Zarządca nieruchomości powinien także zostać zobowiązany w umowie do prowadzenia tak zwanej **książki obiektu budowlanego** i pełnej, aktualnej dokumentacji technicznej w sposób, który regulowany jest przez odpowiednie ustawy.

### **Nie zapominajmy o sprawach finansów**

W kwestiach finansowych umowa o zarządzanie nieruchomością powinna nakładać na zarządcę obowiązek kontrolowania rozliczeń oraz wykonywania umów przez dostawców energii elektrycznej, wody czy gazu oraz pozostałych firm świadczących stałe, bieżące usługi na rzecz wspólnoty. Zarządca może także negocjować oraz przedstawiać wspólnocie oferty firm, które mogłyby świadczyć usługi na jej rzecz. Ponadto zarządca nieruchomości powinien mieć obowiązek bieżącego rozliczania wszelkich wpłat wnoszonych przez mieszkańców na rzecz wspólnoty, a wynikających z kosztów zarządzania nieruchomością wspólną lub pokrywających koszty dostarczania wody i ciepła czy wywozu nieczystości. Powinniśmy również zobowiązać zarządcę do **sporządzania corocznego sprawozdania finansowego** oraz wszelkich innych sprawozdań, jeśli prawo nakłada na wspólnotę obowiązek ich przygotowywania.

### **Kontakty zarządcy z mieszkańcami**

Warto także zobowiązać zarządcę nieruchomości do przygotowywania rocznego planu gospodarczego oraz informacji o tym, czy plan został zrealizowany wraz ze szczegółowym wyliczeniem i podziałem finansów na każdego właściciela nieruchomości we wspólnocie. Zarządca w umowie o zarządzanie nieruchomością powinien być także zobowiązany do przekazywania na żądanie każdego z właścicieli lokali szczegółowych informacji dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną i kwestii finansowych. Powinien on również być osobą odpowiedzialną za przygotowywanie wszystkiego co wiąże się z organizacją zebrań właścicieli lokali należących do nieruchomości.

**Czytaj także: Rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną >>>**

### **Wynagrodzenie dla zarządcy**

Oczywiście umowa o zarządzanie nieruchomością musi także zawierać stosowne regulacje dotyczące wynagrodzenia wypłacanego zarządcy. Należy w tym punkcie przypomnieć także o odpowiedzialności zarządcy za brak lub nienależyte wykonanie obowiązków wynikających z umowy oraz zastrzec, że zarządca nie może pobierać innych opłat za zarządzanie nieruchomością niż wynagrodzenie określone w umowie.

### **Odwołania do pozostałych aktów prawnych i załączników**

Tak jak każda umowa również ta, dotycząca zarządzania nieruchomością powinna zawierać informację o tym, jak rozstrzygać kwestie, które nie zostały w niej przewidziane.

W tym miejscu należy przywołać wspomnianą wcześniej *Ustawę o gospodarce nieruchomościami, Ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku* (DzU z 2000 roku, nr 80, poz. 903 z późn. zm.) oraz standardowo Kodeks cywilny. Do umowy należy dołączyć w formie załączników dokumenty takie jak świadectwo nadania zarządcy nieruchomości licencji zawodowej, polisę OC zarządcy nieruchomości, zaświadczenie zarządcy o wpisie do ewidencji gospodarczej oraz zaświadczenia o nadaniu numerów NIP i Regon zarządcy nieruchomości.

\*\*\*\*\*

## Umowa o zarządzanie

[Janusz Gdański](#), [Paweł Puch](#) | [Administrator 4/2012](#) | 27.04.2012

Pomimo, że Ustawa o własności lokali (UWL) funkcjonuje już ponad 16 lat, to ciągle jeszcze pojawiają się wątpliwości dotyczące wyboru zarządcy w „dużej” wspólnocie mieszkaniowej.

Wydaje się, że sprawa w ustawie jest uregulowana jednoznacznie. Art. 18 ust. 1 pozwala wspólnocie na powierzenie zarządu osobie fizycznej lub prawnej ale wyłącznie umową w formie aktu notarialnego. Osoba ta nazywana jest w treści ustawy „zarządcą, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1”, przy czym wspólnota może określić jej zakres praw i obowiązków w zasadzie dowolnie. Jeśli tego nie zrobi, to w myśl art. 18 ust. 3 zarządca ma obowiązek stosowania przepisów dotyczących zarządu nieruchomością wspólną określonych w rozdziale IV.

Jeśli wspólnota nie skorzysta z art. 18 to ma obowiązek wyboru zarządu (art. 20), którego kompetencje określają zapisy rozdziału IV. Zarząd może samodzielnie wykonywać swoje obowiązki, ale także może scedować je na inny podmiot.

### Czy zarząd może wszystkie swoje obowiązki przekazać temu podmiotowi?

Wydaje się, że ustawodawca w sposób jednoznaczny stwierdził, że nie jest to możliwe, bo gdyby tak miało być, to traci sens art. 18. Skoro jednak ustawodawca go zamieścił, to miał w tym jakiś cel. Sądzę, że chodziło o to, by dać właścicielom możliwość wyboru pomiędzy zarządaniem „właścicielskim” a przekazaniem prowadzenia spraw wspólnoty profesjonalistom.

Kompetencje zarządu są określone ustawowo. Gdyby zarząd miał prawo wszystkie swoje kompetencje przekazać osobie trzeciej, to powstałaby sytuacja o której mowa w art. 18 ust. 1, czyli nastąpiłoby „obejście” ustawy. W myśl art. 58 *Kodeksu cywilnego* umowa, w której zarząd przekazałby wszystkie swoje kompetencje „zarządcy” byłaby po prostu nieważna...

\*\*\*\*\*

## Zawarcie i rozwiązanie umowy o zarządzanie

[Paweł Puch](#) | [Administrator 2/2012](#) | 02.03.2012

<http://www.administrator24.info/artukul/id2768,zawarcie-i-rozwiazanie-umowy-o-zarzadzanie>

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej z reguły składa się z osób nie będących zarządcami więc zachodzi potrzeba wynajęcia do zarządzania fachowca. Wspólnota mieszkaniowa ma prawo zlecić danej osobie czynności związane z zarządzaniem na podstawie umowy i nie ma to nic wspólnego z powierzeniem zarządu.

Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości; zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;

zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów *Prawa energetycznego*; bieżące administrowanie nieruchomością; utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem; uzasadnione inwestowanie w nieruchomość. Wybrany zarząd z reguły składa się z osób nie będących profesjonalistami więc często zachodzi konieczność wynajęcia do prowadzenia spraw fachowca. Wspólnota mieszkaniowa ma prawo zlecić danej osobie czynności związane z zarządzaniem na podstawie umowy i nie ma to nic wspólnego z powierzeniem zarządu. To dwie różne sytuacje prawne.

## Umowa o zarządzanie

Umowa jest podstawowym dokumentem regulującym stosunki pomiędzy zatrudnionym fachowcem a wspólnotą mieszkaniową, a jej treść kształtowana jest przez strony. W umowie wspólnota mieszkaniowa może zlecić danej osobie prawie cały zakres kompetencji zarządu i wówczas będziemy mieć do czynienia z zarządcą w pełnym tego słowa znaczeniu, a zarząd będzie tylko sprawował nadzór nad jej poczynaniami. Zarząd może też sam zarządzać nieruchomością, podejmować czynności zwykłego zarządu i wykonywać uchwały wspólnoty, a zlecić tej osobie tylko wykonywanie pewnych czynności, co spowoduje, że będziemy mieć raczej do czynienia z inną umową i na przykład administratorem. Jak wynika z uchwały Sądu Najwyższego z 17 lipca 2007 roku (sygn. akt III CZP 69/07) wspólnota mieszkaniowa nie musi zawrzeć umowy o zarządzanie, lecz może – w każdy aprobowany przez siebie i dopuszczalny prawem sposób – uregulować kwestię gospodarowania nieruchomością np. w zakresie tych działań, które wymagają dokonywania czynności prawnych może udzielić pełnomocnictwa, w zakresie czynności faktycznych może zawrzeć umowę podobną do umowy zlecenia itd., a umowy dotyczące zarządzania może zawrzeć także z osobami nie mającymi licencji zarządcy nieruchomości. Tak więc nic nie stoi na przeszkodzie aby wspólnota mieszkaniowa w celu wsparcia zarządu w zakresie czynności prawnych zawarła umowę z prawnikiem, w zakresie obsługi księgowej z księgowym, w zakresie obsługi technicznej z konserwatorem itd., i w ten sposób uregulowała kwestie zarządzania nieruchomością wspólną bez zatrudniania licencjonowanego zarządcy i zawarcia umowy o zarządzanie. Natomiast jeśli wspólnota mieszkaniowa chce podpisać umowę o zarządzanie z takimi skutkami, jakie wynikają z *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* musi ją zawrzeć z zarządcą posiadającym licencję zarządcy nieruchomości, w przeciwnym razie umowa będzie nieważna...

\*\*\*\*\*

## Odtworzenie zaginionej dokumentacji technicznej

W pierwszej kolejności należy wysłać do gminy przedsądowe wezwanie do wydania dokumentacji, wskazując, że zgodnie z art. 60 Prawa budowlanego dokumentacja ta została jej przekazana jako właścicielowi budynku przez inwestora (a w przypadku starszych budynków np. przedwojennych – gmina jako właściciel budynku zobowiązana była do odtworzenia dokumentacji). Ponadto należy wskazać, że w przypadku powołania się przez gminę na utratę/zagubienie dokumentacji wspólnota mieszkaniowa dokona odtworzenia dokumentacji na swój koszt, a następnie wystąpi w stosunku do gminy z roszczeniem regresowym o zapłatę. Jeżeli gmina nie przekaże dokumentacji, wówczas należy wytoczyć powództwo sądowe przeciwko gminie o nakazanie wydania dokumentacji. Dopiero jeśli postępowanie sądowe wykaże, że gmina nie posiada dokumentacji technicznej wówczas należy rozważyć, kto będzie zobowiązany do poniesienia kosztów jej odtworzenia. Z naszego doświadczenia wynika bowiem, że gminy niechętnie dokonują przekazania dokumentacji, zasłaniając się jej utratą – a po otrzymaniu przedsądowego wezwania wystosowanego przez kancelarię, dopełniają swojego prawnego obowiązku i przekazują dokumentację. Ponadto wskazuję, że kwestie dotyczące dokumentacji technicznej reguluje wprost art. 29 ust. 1d pkt 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym jeżeli uchwała właścicieli lokali nie stanowi inaczej, koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku obciążają:

- do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu
- dotychczasowego właściciela nieruchomości, - po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu -

wszystkich właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej.

---

<http://zarzadcy.com.pl/poradyprawne/aktualnosci/odtworzenie-zaginionej-dokumentacji-technicznej/5635.html>

## Dokumentacja wspólnoty mieszkaniowej

[Paweł Puch](#) | [Administrator 7-8/2011](#) | 05.09.2011

<http://www.administrator24.info/arttykul/id1974,dokumentacja-wspolnoty-mieszkaniowej>

Pierwszym poważnym problemem, jaki dotyka wspólnoty mieszkaniowej już w początkowej fazie działalności, jest brak dokumentacji technicznej budynku. Tymczasem każda wspólnota mieszkaniowa jest obowiązana do posiadania takiej dokumentacji. Ma obowiązek ją przechowywać oraz aktualizować.

Inwestor, oddając do użytkowania budynek, zobowiązany jest przekazać wspólnocie mieszkaniowej **dokumentację budowy** i **dokumentację powykonawczą**, którą stanowi dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz pomiarami powykonawczymi.

Przekazaniu podlegają również **inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu**, a także **instrukcje obsługi i eksploatacji instalacji i urządzeń** związanych z tym obiektem.

Zarząd lub zarządca jest zobowiązany sporządzić protokół przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji, przechowywać ją i aktualizować.

### Dokumentacja techniczna

Ponadto **właściciel** lub **zarządca** jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku **książkę obiektu budowlanego**, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

**Książka obiektu budowlanego** powinna być założona w dniu **przekazania obiektu budowlanego do użytkowania**, a zatem w tej dacie to nikt inny, tylko **deweloper** powinien ją założyć. Książka powinna mieć format A4 i być wykonana w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie eksploatacji obiektu. Książka powinna mieć ponumerowane strony, zabezpieczone przed ich usunięciem lub wymianą. Wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu.

### W książce obiektu budowlanego wpisuje się:

- podstawowe **dane identyfikujące obiekt**, w tym jego rodzaj i adres, właściciela, zarządcę, numer i datę sporządzenia protokołu odbioru obiektu, nazwę organu, który go wydał, numer i datę wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu, numer i datę protokołu przejęcia obiektu przez nowego zarządcę, dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej przy zakładaniu książki;
- **plan sytuacyjny obiektu**, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła, protokoły kontroli oraz badań zgodnie z przepisami prawa budowlanego.



## Do książki obiektu budowlanego dołącza się:

- **protokoły z kontroli obiektu budowlanego**, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej, dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą, dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

**Prowadzenie właściwej dokumentacji technicznej jest bardzo ważne, gdyż zgodnie z art. 93 ustawy Prawo budowlane ten, kto nie spełnia obowiązku przechowywania dokumentów związanych z obiektem budowlanym lub prowadzenia książki obiektu budowlanego, podlega karze grzywny.**

## Reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem

[Paweł Puch](#) | [Administrator 11/2010](#) | 12.11.2010

<http://www.administrator24.info/arttykul/id727,representowanie-wspolnoty-mieszkaniowej-przed-sadem>

Reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem nie mieści się w zakresie czynności zwykłego zarządu, a zarządca, któremu zarząd powierzono nie może jej reprezentować bez odpowiedniej uchwały właścicieli lokali, chyba że oprócz powierzenia zarządu uznano tę czynność za czynność zwykłego zarządu - uznał Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu.

W przedmiotowej sprawie zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono na podstawie art. 18 [ustawy o własności lokali](#), wniósł w imieniu wspólnoty mieszkaniowej skargę na interpretację indywidualną ministra finansów w przedmiocie podatku dochodowego od osób prawnych. Został jednak wezwany, pod rygorem odrzucenia skargi, do złożenia dokumentu określającego jego umocowanie do reprezentowania wspólnoty.

W odpowiedzi zarządca przedstawił protokół zebrania właścicieli lokali w formie aktu notarialnego, na którym podjęto uchwałę o powierzeniu mu zarządu oraz kopię umowy o powierzeniu mu zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną. Jednak Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu skargę odrzucił. Sąd przypomniał, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która w oparciu o art. 6 uwł może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Zgodnie z art. 28 § 1 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, tego rodzaju jednostka organizacyjna dokonuje czynności procesowych w postępowaniu sądowo-administracyjnym przez organy lub osoby uprawnione do działania w jej imieniu. W przypadku wspólnot mieszkaniowych, gdzie lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, organem reprezentującym jest zarząd. Organ ten kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

Zakres kompetencji zarządu uszczegóławia art. 22 ust. 1-4 uwł, który ustanawia zasadę, że czynności z zakresu zwykłego zarządu organ ten dokonuje samodzielnie. Natomiast do podjęcia czynności w pozostałych przypadkach, to znaczy przekraczających zakres zwykłego zarządu, niezbędna jest stosowna uchwała właścicieli lokali.

W ocenie sądu, reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądami administracyjnymi nie mieści się w zakresie czynności zwykłego zarządu, a tym samym zarząd wspólnoty nie może jej reprezentować bez odpowiedniej uchwały właścicieli lokali. Należy bowiem wskazać, że pomimo braku w obowiązujących przepisach definicji pojęcia „czynności zwykłego zarządu”, można w oparciu o orzecznictwo i doktrynę prawa cywilnego stwierdzić, że będą to czynności dotyczące zwykłego, codziennego prowadzenia spraw wspólnoty, dokonywanych niewielkim nakładem kosztów (w stosunku do majątku wspólnoty), bez wpływania znacząco na jej sytuację prawną i faktyczną.

Tymczasem reprezentowanie wspólnoty w sprawie ze skargi na indywidualną interpretację prawa podatkowego nie może być uznane za czynność, która nie ma wpływu na prawa i obowiązki wspólnoty. Wspólnota mieszkaniowa w oparciu o art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali może wprawdzie w drodze umowy o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną uznać, że określone czynności będą stanowiły czynności zwykłego zarządu, jednak analiza przedłożonych w sprawie dokumentów nie daje podstaw do przyjęcia, że autor skargi był uprawniony do reprezentowania wspólnoty przed sądami administracyjnymi bez potrzeby podejmowania stosownej uchwały właścicieli lokali.

Postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 20.09.2010 r., (sygn. akt I SA/Wr 615/10)

\*\*\*\*\*

Zobacz artykuł pt. [Książka obiektu budowlanego - Prawa i obowiązki zarządców w kwestii prowadzenia KOB >>>](#)

<http://www.administrator24.info/wyszukiwarka?q=ksi%C4%85%C5%BCka+obektu+budowlanego&submit=>

\*\*\*\*\*

## *Obrona przed nakazami zapłaty z e-sądu*

<http://biznes.onet.pl/obrona-przed-nakazami-zaplaty-z-e-sadu,18497,5258533,1,prasa-detaj>

16 · IX · 2012 r.

**Niskie opłaty od pozwu, brak konieczności załączania dokumentów, drukowania pozwów i załączników, uiszczania opłaty skarbowej od pełnomocnictwa zachęcają do składania pozwów przez internet do e-sądu w sprawach, w których byłoby to nieopłacalne przed "normalnym" sądem - o niewielkie kwoty czy o roszczenia już przedawnione. Jeśli pozwany, który taki nakaz otrzyma, nie odwoła się od niego składając sprzeciw, to nakaz się uprawomocni.**

### **Po otrzymaniu e-nakazu**

Pozew do sądu składa się w formie elektronicznej. Natomiast pozwany otrzymuje z sądu wydany przeciw niemu nakaz zapłaty w tradycyjnej, papierowej formie. Oprócz nakazu korespondencja zawiera odpis złożonego przeciw niemu pozwu.

Pozwany może na stronie internetowej e-sądu potwierdzić istnienie elektronicznego nakazu zapłaty i zapoznać się z jego treścią w systemie teleinformatycznym, podając znajdujący się na otrzymanym nakazie kod nakazu. Może też, bez zakładania konta, przeglądać elektroniczne akta sprawy, podając indywidualny kod dostępu do akt. Skorzystanie z tej możliwości nie jest równoznaczne ze złożeniem sprzeciwu ani ze złożeniem pisma drogą elektroniczną.

Pozwany ma 14 dni na zaskarżenie nakazu zapłaty. W tym celu powinien złożyć w sądzie sprzeciw od nakazu zapłaty. Przy obliczaniu terminu na złożenie sprzeciwu nie bierze się pod uwagę dnia, w którym nakaz zapłaty został doręczony. Jeśli więc np. nakaz doręczono 4 września 2012 r. (wtorek), to pierwszym dniem terminu będzie 5 września, a ostatnim dniem - 18 września 2012 r. Najpóźniej do końca tego dnia sprzeciw powinien zostać złożony. Jeśli to nie nastąpi, to nakaz zapłaty uprawomocni się. Po nadaniu mu przez sąd klauzuli wykonalności będzie można go skierować do komornika, w celu wyegzekwowania wskazanych w nim kwot.

### **Treść i sposób złożenia sprzeciwu**

Sprzeciw od e-nakazu zapłaty nie wymaga uzasadnienia i przedstawienia dowodów (art. 505<sup>35</sup> K.p.c.). Obowiązkowo trzeba w nim tylko przedstawić te zarzuty, które pod rygorem ich utraty należy zgłosić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy. W sprzeciwie pozwany powinien wskazać, czy zaskarża nakaz w całości, czy w części, a jeśli w części - to w jakim zakresie. Sprzeciw powinien też zawierać standardowe elementy pisma procesowego jak oznaczenie sądu, stron z podaniem adresów, sygnaturę sprawy.

Złożenie sprzeciwu w formie elektronicznej jest możliwe pod warunkiem posiadania aktywnego konta użytkownika w systemie teleinformatycznym e-sądu oraz dysponowania ważnym certyfikatem służącym do składania podpisu elektronicznego. Konto użytkownika zakłada się poprzez wypełnienie i zatwierdzenie formularza wniosku rejestracyjnego o założenie konta na stronie [www.e-sad.gov.pl](http://www.e-sad.gov.pl). Podpis elektroniczny można uzyskać bezpłatnie pobierając certyfikat ze strony [www.e-sad.gov.pl](http://www.e-sad.gov.pl) (tzw. zwykły podpis elektroniczny) lub wykupując go u jednej z firm certyfikacyjnych (tzw. bezpieczny podpis elektroniczny).

Posiadając aktywne konto użytkownika, jak i podpis elektroniczny, w zakładce "Dołącz do sprawy" pozwany powinien określić swój status procesowy jako "pozwany" oraz wskazać kod z pouczenia z nakazu zapłaty. Po zaznaczeniu opcji: "Wnoszę o ustanowienie komunikacji elektronicznej", w zakładce "Moje sprawy" pojawi się widoczna sprawa. W celu wniesienia sprzeciwu należy wybrać zakładkę "Moje nakazy", na głównej stronie konta. Następnie trzeba wybrać pierwszą ikonę po lewej stronie okna przy odpowiednim nakazie zapłaty, co wywoła okno "Prezentacja informacji o nakazie", na którym widnieje przycisk "Wnieś sprzeciw".

W razie składania sprzeciwu w formie tradycyjnej, należy wysłać go na adres e-sądu (czyli Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie) pamiętając o dołączeniu odpisu dla powoda.

Za wniesienie sprzeciwu nie płaci się sądowi żadnej opłaty.

### **Po wniesieniu sprzeciwu**

W razie prawidłowego wniesienia sprzeciwu nakaz zapłaty traci moc w całości, a sąd przekazuje sprawę do sądu według właściwości ogólnej - czyli według miejsca zamieszkania (siedziby) pozwanego.

Sąd, któremu sprawa została przekazana, wzywa najpierw powoda do uzupełnienia pozwu w terminie dwóch tygodni - bo pozew składany do e-sądu nie musi mieć elementów, które powinien mieć pozew przed "zwykłym" sądem. Jeśli powód uzupełni pozew, analogiczne wezwanie do uzupełnienia sprzeciwu od nakazu zapłaty otrzymuje pozwany. Następnie sprawa jest rozpatrywana w tradycyjny sposób.

### **Podstawa prawna**

- Ustawa z dnia 17.11.1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. nr 43, poz. 296 ze zm.)

*Gazeta Podatkowa nr 77 (909) z dn. 2012.09.24, strona 20*

*Dział: Obrót gospodarczy*

*Autor: Andrzej Janowski*

## **Pełnomocnictwo do głosowania**

***Udzielone przez właściciela lokalu pełnomocnictwa do głosowania nad zmianą sposobu liczenia głosów, na zasadę, że na 1 właściciela przypada 1 głos wymaga pełnomocnictwa rodzajowego, a późniejsze potwierdzanie czynności przez mocodawcę należy uznać za niedopuszczalne – uznał Sąd Apelacyjny w Warszawie.***

W przedmiotowej sprawie wspólnota mieszkaniowa przeprowadziła głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów w sprawie zmiany sposobu głosowania poprzez przyjęcie, iż na jednego właściciela przypada 1 głos. Za uchwałą głosowało 271 właścicieli, reprezentujących łącznie 50,6238 %, udziałów. Tak więc decydujący w sprawie był każdy oddany głos. Tymczasem jeden z właścicieli zaskarżył podpisy kilku osób na liście do głosowania, a problemem okazały się pełnomocnictwa udzielone przez niektórych właścicieli. Pełnomocnictwa były pełnomocnictwami ogólnymi i nie upoważniały do zmiany trybu głosowania. Sąd okręgowy przypomniał, że artykuł 98 kodeksu cywilnego stanowi, że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu a do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności. Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, natomiast w piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.) (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04.11.1998 r., II CKN 866/97). Udzielone przez właściciela lokalu umocowanie do głosowania nad zmianą sposobu liczenia większości głosów, o jakim mowa w art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego. Tymczasem w głosowaniu nad zmianą uchwały wzięli udział pełnomocnicy na podstawie pełnomocnictw ogólnych. W związku z pozwem właściciele większości lokali potwierdzili fakt, że ich pełnomocnicy umocowani byli do podjęcia uchwały. Sąd I instancji nie uznał jednak iż umocowanie do głosowania może być potwierdzone później przez mocodawcę. Zgodnie z treścią art. 103 § 1 k.c. jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Należy pamiętać jednak, iż przepisy o zawarciu umowy bez umocowania stosuje się odpowiednio. Trudno uznać, aby oddanie głosu w czyimś imieniu mogło być sankcjonowane przez potwierdzenie przez daną osobę. Głosowanie jest szczególną czynnością prawną i nie jest możliwe po oddaniu nieważnego głosu, ponowne głosowanie w tej samej sprawie poprzez potwierdzenie czynności. Późniejsze potwierdzanie czynności przez część właścicieli czy to w toku przesłuchania w charakterze świadków, czy też złożenia pism z potwierdzeniem, jest niedopuszczalne i czynności te są nieskuteczne. Zdaniem sądu należy więc uznać, że za uchwałą nie opowiedziała się większość oraz, że przedmiotowa uchwała musi być uznana za nieistniejącą. Na marginesie sąd jeszcze zauważył, że określenie spraw, w których miano głosować w trybie 1 na 1 został dokonane ogólnikowo, co jest niedopuszczalne. Przedmiot takiego głosowania musi być konkretnie oznaczony. Wspólnota wniosła apelację ale sąd apelacyjny uznał, że apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd apelacyjny potwierdził, że udzielone przez właściciela lokalu umocowanie do głosowania nad zmianą sposobu liczenia większości głosów, o jakim mowa w art. 23 ust. 2 u.w.l. wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego. Zasadnie więc sąd I instancji nie uwzględnił głosów oddanych przez osoby legitymujące się tylko pełnomocnictwem, ogólnym. Ponadto sąd apelacyjny potwierdził, że czynność głosowania nie może być potwierdzona tym bardziej po ustaleniu wyniku głosowania.

**Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie (sygn. akt I ACa 57/12)**

<http://www.administrator24.info/artukul/id3860,co-nowego-w-orzecznictwie-likwidacja-wspolnoty-mieszkaniowej-przeksięgowania-nadplaty-finansowej-pełnomocnictwo-do-głosowania>

24 · X · 2012 r.

## Gdy koniec terminu przypada w sobotę...

Jeżeli koniec terminu przypada w sobotę, za jego ostatni dzień uważa się najbliższy następny dzień powszedni - uznał Naczelny Sąd Administracyjny w siedmioosobowym składzie, rozstrzygając rozbieżności w orzecznictwie sądów administracyjnych.

*Art. 57 § 4 kodeksu postępowania administracyjnego stanowi, że jeżeli koniec terminu przypada na dzień ustawowo wolny od pracy, za ostatni dzień terminu uważa się najbliższy następny dzień powszedni.* Nie ma tu więc mowy wprost o sobocie. Wykładnia uznająca sobotę za dzień równorzędny z dniem ustawowo wolnym od pracy ma jednak na celu zapewnienie ochrony sądowej praw jednostki, a zwłaszcza umożliwienie jej efektywnego dokonania określonej czynności również w ostatnim dniu upływającego terminu. W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego początkowo przyjmowano, że soboty nie są dniami ustawowo wolnymi od pracy w rozumieniu art. 57 § 4 kpa.

Obecnie są dwie kategorie dni wolnych od pracy:

- te, które wynikają z ustawy o dniach wolnych od pracy, oraz
- te, które wynikają z ustawowej zasady pięciodniowego tygodnia pracy.

Należy podkreślić, że pięciodniowy tydzień pracy ma charakter ustawowy i powszechny, a w praktyce dniem wolnym od pracy, ustalonym w rozkładach pracy, jest z reguły sobota. Nie bez znaczenia jest też, że ustawodawca w innych postępowaniach np. cywilnym wyraźnie wskazał, iż w przypadku gdy ostatni dzień terminu przypada na sobotę, za ostatni dzień terminu uważa się następny dzień po dniu wolnym od pracy.

Naczelny Sąd Administracyjny w składzie siedmiu sędziów w celu usunięcia wątpliwości interpretacyjnych uznał więc, że skoro od wielu więc lat sobota przestała w praktyce być „dniem powszednim”, a stała się dla większości pracowników dniem wolnym od pracy i dniem, w którym, nie działają zarówno sądy i urzędy organów administracji publicznej, jak i przeważająca większość urzędów pocztowych więc należy ją uznać jako dzień ustawowo wolny od pracy w rozumieniu art. 57 § 4 kodeksu postępowania administracyjnego.

Uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego (sygn. akt I OPS 1/11)

źródło:

[http://www.administrator24.info/aktualnosci/id1666.Co-nowego-w-orzecznictwie.html?utm\\_source=administrator24.info\\_06\\_2011\\_newsletter](http://www.administrator24.info/aktualnosci/id1666.Co-nowego-w-orzecznictwie.html?utm_source=administrator24.info_06_2011_newsletter)

\*\*\*\*\*

## Kodeks postępowania cywilnego

### Rozdział 4 Terminy - od art. 164

Termin (np. tygodniowy) liczy się od dnia doręczenia pisma sądu (np. wzywającego do usunięcia braków formalnych). Oddanie pisma procesowego w polskiej **placówce pocztowej operatora publicznego** jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu. Ten skutek wywołuje złożenie pisma przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej, albo przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego oraz członka załogi polskiego statku morskiego u kapitana statku. Po bezskutecznym upływie terminu przewodniczący zwróci pismo i pozew stronie. Pismo zwrócone nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wniesieniem pisma procesowego do sądu. Strony i ich przedstawiciele mają obowiązek zawiadomić sąd o każdej zmianie swojego miejsca zamieszkania.

W razie zaniedbania tego obowiązku pismo sądowe pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia, chyba że nowy adres jest sądowi znany.

---

## Ustawa o własności lokali.

### Art. 15.

1. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

---

## Kodeks Cywilny

### Art. 454.

Termin płatności wynikający z faktury oznacza dzień wymagalnego wpływu należności na konto Sprzedawcy, nie zaś datę dokonania wpłaty, polecenia przelewu na pocztę czy banku.

## BEZPODSTAWNE WZBOGACENIE SIĘ

Wybrane orzeczenia dot. bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i dalsze k.c.)

### Wyrok SA w Warszawie z dnia 12 września 2013 r., sygn. I ACa 1375/12

- Formuła użyta w art. 405 k.c., iż wzbogacenie ma nastąpić "kosztem zubożonego", a nie jak to ujmował kodeks zobowiązań, "z majątku", stwarza podstawy do wniosku, że przesłanki między wzbogaceniem a zubożeniem nie należy rozumieć w duchu rygorystycznie pojmowanej bezpośredniości tego związku, a tym samym wykorzystywać w celu ograniczenia zobowiązania zwrotu wzbogacenia.
- Pojęcie przymusu, o jakim mowa w art. 411 pkt 1 k.c., nie może być interpretowane w sposób zawężający. To nie tylko zagrożenie egzekucją świadczenia, ale także stworzenie takich sytuacji, w których spełniający świadczenie, by uniknąć niekorzystnych i często nieodwracalnych skutków, zmuszony jest spełnić świadczenie, mimo świadomości, że świadczy nienależnie.

### Wyrok SA w Rzeszowie z dnia 29 sierpnia 2013 r., sygn. I ACa 104/13

Dla powstania roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia muszą być spełnione następujące przesłanki: - wzbogacenie musi nastąpić kosztem zubożonego, - uzyskana przez wzbogaconego korzyść musi mieć charakter majątkowy, - wzbogacenie i zubożenie muszą być wynikiem tego samego zdarzenia, które powoduje przejście korzyści z majątku jednej osoby do majątku drugiej, albo niewęjsze pewnej korzyści do majątku zubożonego, - wzbogacenie musi nastąpić bez podstawy prawnej.

### Wyrok SA w Białymstoku z dnia 26 października 2012 r., sygn. I ACa 470/12

Wartość bezpodstawnego wzbogacenia jest ograniczona dwiema wielkościami, a mianowicie wartością tego, co bez podstawy prawnej ubyło z majątku zubożonego i wartością tego, co bez podstawy prawnej powiększyło majątek wzbogaconego. W wypadku nierówności tych wartości niższa kwota określa wartość bezpodstawnego wzbogacenia. Roszczenie z bezpodstawnego wzbogacenia tym właśnie różni się od roszczenia odszkodowawczego, gdzie istotna jest wielkość uszczerbku poszkodowanego, bez względu na to, czy sprawca szkody odniósł jakkolwiek korzyść.

### Wyrok SN z dnia 11 marca 2010 r., sygn. IV CSK 401/09

Bezpodstawnie wzbogacony staje się dłużnikiem zubożonego przez sam fakt bezpodstawnego wzbogacenia oraz że z chwilą bezpodstawnego uzyskania korzyści powstaje po jego stronie obowiązek zwrotu tej korzyści lub zapłaty jej wartości. W odniesieniu do przedmiotu świadczenia wzbogaconego priorytet ma zwrot korzyści w naturze i dopiero kiedy nie jest to możliwe roszczenie zubożonego ogranicza się do zwrotu wartości wzbogacenia.

Źródło: <http://www.wspolnotamieszkaniaowa.pl/orzecznictwo/wybrane-orzeczenia-dot.-bezpodstawnego-wzbogacenia-%28art.-405-i-dalsze-k.c.%29/2722.html>

## ZALICZKA CZY ZADATEK

O tym czy kwota wpłacona jest zadatkiem czy zaliczką decyduje zawarta pomiędzy stronami umowa.

Kwota wręczona drugiej stronie staje się zadatkiem tylko wtedy, gdy zostanie to jasno określone w umowie - bez tego zaznaczenia będzie to zaliczka, podobnie jak w przypadku gdy w umowie zostanie zastrzeżone, że wpłacona kwota jest zaliczką na poczet wykonanej umowy.

W praktyce dnia codziennego, bardzo często wpłacamy kontrahentom na poczet przyszłego zawarcia umowy sprzedaży czy wykonania usługi pewną kwotę pieniędzy. Sytuacje takie zdarzają się również przy zleceniu wymiany okien lub drzwi.

Niby te same pieniądze, ale skutki wręczenia wykonawcy zadatku i zaliczki są inne. Różne są także przepisy prawne, które określają obie te formy „przedpłaty”.

Gdy umowa nie zostanie zrealizowana, Kodeks cywilny (art.394) precyzyjnie określa dalsze losy zadatku.

### Art. 394.

- § 1. W braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.
- § 2. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.
- § 3. W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

O tym, co się dzieje z zaliczką, można wywnioskować z ogólnych przepisów o wykonywaniu wzajemnych umów.

Czy wpłacona kwota jest zadatkiem czy zaliczką ma ogromne znaczenie w sytuacji gdy umowa nie dojdzie do skutku. Z tego też względu w umowie należy bardzo precyzyjnie określić, czy stronom chodzi o zadatek, czy zaliczkę.

W myśl art.394 kodeksu cywilnego w razie braku odmiennego zastrzeżenia w podpisanej umowie albo zwyczaju zadatek dany przez jedną ze stron ma to znaczenie, że w przypadku niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeśli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

W razie wykonania umowy, zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała - gdy jest to niemożliwe, zadatek podlega zwrotowi.

W przypadku rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty kwoty dwukrotnie wyższej nie należy się. To samo występuje wtedy, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Jeżeli strony umowy zamierzały ustanowić zadatek, a posłużyły się terminem „zaliczka”, kontrahentowi, który wobec niewykonania umowy chciałby uzyskać lub zachować zadatek, pozostaje powoływanie się na taką wolę obu stron. Gdy dojdzie jednak do sporu sądowego, to on będzie zmuszony wykazać, że zaliczka była w rzeczywistości zadatkiem.

### **Zadatek stanowi zabezpieczenie wykonania umowy jest rodzajem odszkodowania za ewentualne niewykonanie umowy.**

Instytucja zaliczki nie jest wprost uregulowana w przepisach kodeksu cywilnego, ani tym bardziej ustawy o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej. Jakie są skutki wręczenia zaliczki wywnioskować można jedynie z ogólnych przepisów o wykonywaniu umów wzajemnych.

Jaką umowę uważa się za umowę wzajemną określa § 2 art. 487 k.c.

- § 2. Umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej.

W razie należytego wykonania zobowiązania zaliczka podlega zaliczeniu na poczet należnego świadczenia, w przeciwnym razie konsument może domagać się jej zwrotu i naprawienia szkody.

Do zaliczki nie stosuje się wskazanych zasad dotyczących przepadku zadatku lub obowiązku jego zwrotu w podwójnej wysokości.

Obowiązki odstępującego od umowy wzajemnej określone są w art. 494 k.c, z którego wynika, iż strona, która odstępuje od umowy wzajemnej obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko to, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać zwrotu nie tylko tego co świadczyła lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

**Art. 494.** Strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

Powyższy przepis ustanawia zatem zasadę, iż w przypadku gdy umowa nie dojdzie do skutku strony zwracają sobie wszystko co świadczyły. Brak jest wyjątków, które przewidywałyby sytuacje, w której strony mogą zatrzymać świadczenie drugiej strony.

**Zaliczka jest kwotą wpłaconą na poczet przyszłych należności i nie stanowi, jak zadatek formy zabezpieczenia wykonania umowy, a jedynie część ceny.**

W razie należytego wykonania umowy zaliczka podlega zaliczeniu na poczet należnego świadczenia, w przeciwnym wypadku konsument może domagać się jej zwrotu i naprawienia szkody. Do zaliczki nie stosuje się wskazanych w art. 394 k.c zasad dotyczących przepadku zadatku lub obowiązku jego zwrotu w podwójnej wysokości.

**Stosowane w umowach przez kontrahentów konsumentów postanowienia dotyczące przepadku wpłaconej przez konsumenta zaliczki w wypadku odstąpienia przez niego od umowy należy uznać za klasyczny przykład „klauzul niedozwolonych”.**

Jeszcze inaczej uregulowane zostały te kwestie w przypadkach zawierania umów poza lokalem przedsiębiorstwa i umów na odległość (ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny z dnia 02 marca 2000r Dz. U. nr 22, poz.271 ze zm.).

W obu typach umów absolutnie niedopuszczalne jest zastrzeżenie odstępnego, czyli prawa odstąpienia od umowy za zapłatą oznaczonej sumy. Zarówno od umów zawieranych na odległość, jak i poza lokalem przedsiębiorstwa mamy prawo odstąpić w ciągu 10 dni bez podawania przyczyn.

Odstąpienie od umowy powoduje, że jest ona uważana za niezawartą, a konsument zostaje zwolniony ze wszystkich zobowiązań. Wszystko, co strony świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym (chyba, że taka zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu), a przedsiębiorca powinien poświadczyć zwrot świadczenia na piśmie.

Jeżeli konsument dokonał jakichkolwiek przedpłat, należą się od nich odsetki ustawowe liczone od daty dokonania przedpłaty.

Jakie są zatem najistotniejsze różnice pomiędzy zaliczką, a zadatkiem?

### **ZALICZKA**

- po wykonaniu usługi zostaje wliczona w jej cenę,
- jeśli umowa zostaje rozwiązana za zgodą obu stron, to zwracają one sobie wzajemne świadczenia, w tym także zaliczkę,
- jeśli umowę rozwiąże strona biorąca zaliczkę, jest ona zobowiązana do zwrotu pobranej zaliczki.
- jeśli umowę rozwiąże strona dająca zaliczkę może ona domagać się jej zwrotu.

### **ZADATEK**

- jeśli umowa zostaje rozwiązana za zgodą obu stron, to zwracają one sobie wzajemne świadczenia, w tym także zadatek,
- jeśli umowa została wykonana prawidłowo, zadatek zostaje zaliczony w na poczet ceny,
- jeśli umowa nie została wykonana, z uwagi na rezygnację strony, która zadatek dała, zadatek przepada na rzecz biorącego zadatek,
- jeśli umowa nie została zrealizowana z przyczyn leżących po stronie biorącej zadatek, strona dająca zadatek może od umowy odstąpić i żądać zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Źródło:

[www.oknotest.pl](http://www.oknotest.pl)

## **KOMINEK**

Montaż kominka wymaga pozwolenia na budowę.

poniedziałek, 19 listopada 2012 14:01

<http://www.zarządca.pl/pytania-i-odpowiedzi/76-techniczne/1815-montaz-kominka-wymaga- pozwolenia-na-budowe>



**Jestem właścicielem lokalu w budynku wielorodzinnym wspólnoty mieszkaniowej. Moje mieszkanie dotychczas było ogrzewane piecem kaflowym, piec ten wyburzyłem a w jego miejsce zamontowałem kominek. Mój sąsiad zawiadomił Nadzór Budowlany, ponieważ twierdzi, że dopuściłem się samowoli budowlanej, domaga się teraz rozbiórki kominka.**

**Czy rzeczywiście powinienem był wcześniej uzyskać pozwolenie na budowę?**

Na samym wstępie należy zauważyć, że jeżeli budynek, w którym położony jest lokal czytelnika posiada więcej niż cztery kondygnacje nadziemne – nie ma możliwości montażu kominka, ponieważ takie ograniczenia wynikają z przepisów [rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie \(Dziennik Ustaw z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.\)](#).

W niższym budynku istnieje możliwość wykonania kominka i podłączenia go do przewodu kominowego, jednak choć nie mamy w takim przypadku do czynienia z budową ani obiektu budowlanego, ani jego części, to wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę (por. wyrok WSA z dnia 16.04.2009, II SA/Gd 671/08, czy WSA we Wrocławiu z dnia 27 stycznia 2006 roku, sygn. II SA/Wr 134/04).

Z treści pytania wynika, że kominek został postawiony w warunkach samowoli budowlanej, o czym sąsiad poinformował organy nadzoru budowlanego domagając się obecnie jego rozbiórki. W takiej sytuacji zastosowanie mają przepisy trybu art. 50 ustawy Prawo budowlane, organ winien ustalić, czy zamontowany kominek, spełnia wymogi określone w cytowanym powyżej rozporządzeniu, tj. w § 132 ust. 3 w związku z art. § 150 ust. 9, § 140 ust. 1 i 2 i § 266 oraz § 145 ust. 1.

Zgodnie z **§ 132 ust. 3** kominki opalane drewnem z otwartym paleniskiem lub zamkniętym wkładem kominkowym mogą być instalowane wyłącznie w budynkach jednorodzinnych, mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i rekreacji indywidualnej oraz niskich budynkach wielorodzinnych, w pomieszczeniach:

- 1) kubaturze wynikającej ze wskaźnika 4 m<sup>3</sup>/kW nominalnej mocy cieplnej kominka, lecz nie mniejszej niż 30 m<sup>3</sup>,
- 2) spełniających wymagania dotyczące wentylacji, o których mowa w **§ 150 ust. 9**,
- 3) posiadających przewody kominowe określone w **§ 140 ust. 1 i 2** oraz **§ 145 ust. 1**,
- 4) w których możliwy jest dopływ powietrza do paleniska kominka w ilości:
  - a) co najmniej 10 m<sup>3</sup>/h na 1 kW nominalnej mocy cieplnej kominka - dla kominków o obudowie zamkniętej,
  - b) zapewniającej nie mniejszą prędkość przepływu powietrza w otworze komory spalania niż 0,2 m/s - dla kominków o obudowie otwartej.

Natomiast **§ 150 ust. 9** rozporządzenia stanowi, iż w pomieszczeniu z paleniskami na paliwo stałe, płynne lub z urządzeniami gazowymi pobierającymi powietrze do spalania z pomieszczenia i z grawitacyjnym odprowadzeniem spalin przewodem od urządzenia stosowanie mechanicznej wentylacji wyciągowej jest zabronione. **§ 140 ust. 2** przewiduje, iż przewody kominowe powinny być szczelne i spełniać warunki określone w **§ 266**, zgodnie z którym

1. Przewody spalinowe i dymowe powinny być wykonane z materiałów niepalnych.
2. Przewody lub obudowa przewodów spalinowych i dymowych powinny spełniać wymagania określone w Polskiej Normie dotyczącej badań ogniowych małych kominów.
3. Dopuszcza się wykonanie obudowy, o której mowa w ust. 2, z cegły pełnej grubości 12 cm, murowanej na zaprawie cementowo-wapiennej, z zewnętrznym tynkiem lub spoinowaniem.
4. Między wylotem przewodu spalinowego i dymowego a najbliższym skrajem korony drzew dorosłych należy zapewnić zachowanie odległości co najmniej 6 m, z zastrzeżeniem § 271 ust. 8.

Zgodnie z **art. 145 ust. 1** rozporządzenia trzony kuchenne i kotły grzewcze na paliwo stałe oraz kominki z otwartym paleniskiem lub zamkniętym wkładem kominkowym o wielkości otworu paleniskowego kominka do 0,25 m<sup>2</sup> mogą być przyłączone wyłącznie do własnego, samodzielnego przewodu kominowego dymowego, posiadającego co najmniej wymiary 0,14×0,14 m lub średnicę 0,15 m, a w przypadku trzonów kuchennych typu restauracyjnego oraz kominków o większym otworze paleniskowym - co najmniej 0,14×0,27 m lub średnicę 0,18 m, przy czym dla większych przewodów o przekroju prostokątnym należy zachować stosunek wymiarów boków 3:2.

W razie spełnienia tych warunków, mimo wykonania kominka bez pozwolenia na budowę – jego brak nie przesądza o konieczności rozbiórki, ponieważ inwestor będąc właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego i podłączając kominek do przewodu do którego wcześniej był podłączony piec w jego lokalu legitymuje się tytułem prawnym do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 16.04.2009, sygn. akt: II SA/Gd 671/08, wyrok WSA w Gdańsku z dnia 17.11.2010 roku, sygn. akt: II SA/Gd 181/10). Ponadto, organ powinien wziąć również pod uwagę okoliczność, że przed podłączeniem kominka z wkładem kominkowym do przewodu kominowego podłączony był piec kaflowy (tak WSA we Wrocławiu w wyroku z dnia 27.01.2006 roku, sygn. akt: II SA/Wr 134/04).

\*\*\*\*\*

## ZALICZKI NA KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA.

Podkreślić należy, że wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzje tylko w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną w granicach zakreślonych prawem. Dlatego też nie może ona swobodnie dysponować środkami pieniężnymi właścicieli, przekazanymi jej do rozliczenia się (co wynika jednoznacznie z pojęcia „zaliczki”) - nie ma ona żadnych uprawnień w tym zakresie (oczywiście poza przeznaczeniem ich na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną). Wskazane środki pieniężne nadal są przedmiotem własności właścicieli lokali, a nie wspólnoty. Wspólnota mieszkaniowa nie może, nawet gdy chce tego większość właścicieli, zmieniać przeznaczenia tych środków, również wtedy, gdy okaże się, że wydatki, na poczet których były uiszczane, były niższe niż przewidywano. Nadpłata, pozostała po pokryciu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, stanowi własność właściciela i tylko on może decydować co z tymi środkami zrobić. Może je przeznaczyć na fundusz remontowy, ale nie musi. Wspólnota (jako wymagana przez art. 23 ust. 2 u.w.l. większość głosów właścicieli lokali, liczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej) nie ma uprawnień do podejmowania za niego decyzji w tym zakresie (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 22 lutego 2001r., sygn. akt: I ACa 1309/00).

Dysponowanie środkami pieniężnymi, które nie są przedmiotem własności wspólnoty, ani nie są objęte współwłasnością, a stanowią wyłączny przedmiot własności właścicieli poszczególnych lokali, w drodze uchwały podjętej przez właścicieli lokali, oznacza dysponowanie cudzym mieniem przez osoby nieuprawnione (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 kwietnia 2004r., sygn. akt: I ACa 1382/03).

Źródło:

<http://www.e-wspolnotamieszkaniowa.pl/index.php/prawa-i-obowiazki-wlascicieli-lokali>

\*\*\*\*\*

Jak już wskazałem wcześniej w sekcji „Prawa i obowiązki właścicieli lokali” wspólnota mieszkaniowa nie może swobodnie dysponować środkami pieniężnymi właścicieli, przekazanymi jej do rozliczenia się i pozostałymi po tym rozliczeniu.

W tym miejscu chciałem skomentować niedawny wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 lutego 2011 r., sygn. akt: II CSK 358/10 – zawierający tezę o braku obowiązku rozliczania się przez wspólnotę mieszkaniową z uiszczonych zaliczek i zwracania ich właścicielom. Wszakże ani w Lexie<sup>(1)</sup> ani na stronach SN nie ma jeszcze ani orzeczenia ani jego uzasadnienia, jednakże motywy podjęcia orzeczenia omówione są w sposób ogólny w wydaniach internetowych dzienników.

Faktem pozostaje, że przepisy u.w.l. dotyczące kosztów zarządu nieruchomością wspólną są sformułowane w sposób jasny i precyzyjny. Stosownie do reguł wykładni prawa interpretuje się je w pierwszej kolejności przy użyciu wykładni gramatycznej (zgodnie z zasadą clara non sunt

interpretanda<sup>(2)</sup>). Jeżeli jednak przy użyciu tej metody nie da się wywieść z przepisu klarownej normy prawnej to wówczas dopiero można posługiwać się innymi metodami wykładni (funkcjonalnej, historycznej, itd.).

Gramatyczna (językowa) interpretacja przepisów dotyczących kosztów zarządu nieruchomością wspólną i zaliczek na nie uiszczanych pozwala wyróżnić dwa zasadnicze elementy.

Pierwszym jest fakt, iż właściciele lokali uiszczają wyłącznie „zaliczki” na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie uiszczają oni „opłat” na koszty zarządu nieruchomością wspólną, które mogliby prawdopodobnie przekazać na pokrycie kosztów zarządu w następnym okresie. Pojęcia „zaliczka” używane jest powszechnie w orzecznictwie SN w charakterze obowiązku rozliczenia i potencjalnego zwrotu.

Drugim jest fakt sprzeczności takiego stanowiska SN z Konstytucją (którą tak na marginesie ten sąd powinien stosować i w jej duchu orzekać). Prowadzi ono do rzeczywistego wywłaszczenia właścicieli lokali z własności środków pieniężnych pozostałych po rozliczeniu przez wspólnotę kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Podkreślić zatem należy, że ograniczenie prawa własności (wywłaszczenie), bez względu na to czy ma postać całkowitego pozbawienia prawa własności, czy też ma postać jedynie ograniczenia tego prawa, może nastąpić wyłącznie na podstawie ustawy oraz jasno sprecyzowanych przesłanek, w celu realizacji określonego i jasno sprecyzowanego celu, oraz za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 21 i 64 Konstytucji).

Żaden przepis u.w.l. nie stanowi o możliwości wywłaszczenia właścicieli lokali z własności środków pieniężnych pozostałych po rozliczeniu przez wspólnotę kosztów zarządu nieruchomością wspólną (nie mówiąc już o wskazaniu celu takiego wywłaszczenia). Także wskazany przez SN cel faktycznego wywłaszczenia „sprzyja płynności finansowej wspólnoty”, przy przyjęciu tej błędnej interpretacji, nie tylko nie znajduje uzasadnienia w brzmieniu przepisów u.w.l., ale umożliwia nieprawidłowe stosowanie instytucji wywłaszczenia.

Nie można zgodzić się zatem z zaprezentowanym przez SN stanowiskiem, że wspólnota mieszkaniowa ma prawo do ingerowania we własność środków pieniężnych pozostałych po rozliczeniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną – jest ono bowiem nie tylko sprzeczne z literalnym brzmieniem przepisów u.w.l., ale także całkowicie sprzeczne z możliwością stosowania wywłaszczenia i orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego w tym zakresie (vide mówiący o celu wywłaszczenia wyrok TK z dnia 18 marca 2010 r., sygn. akt: K 8/08).

Odnosząc się do przywołanego orzeczenia Sądu Najwyższego pragnę zauważyć, iż Rzeczpospolita Polska nie jest państwem należącym do kultury common law<sup>(3)</sup>. Wydawane przez sądy orzeczenia nie kształtują (nie tworzą) prawa. Istniejący w Polsce system prawny nie włącza zatem do źródeł prawa, stanowiących podstawę działania wszelkich podmiotów prawa, orzecznictwa sądowego. Stanowiąc może ono jedynie wskazówkę przy stosowaniu określonych przepisów prawa. Niejeden raz wszakże orzecznictwo sądowe SN zmieniało się diametralnie (vide status prawny spółki cywilnej), a nawet w tym samym czasie istniało jednocześnie parę sprzecznych ze sobą nurtów tego orzecznictwa (vide możliwość ustanowienia służebności gruntowej odpowiadającej służebności przesyłu).

Źródło: <http://www.e-wspolnotamieszkaniowa.pl/index.php/zaliczki-na-koszty-zarządu-nieruchomoscia-wspolna>

<sup>1</sup> Lex.pl to portal informacyjny o prawie i prawnikach, o stanowieniu prawa i jego stosowaniu.

<sup>2</sup> **clara non sunt interpretanda** - nie dokonuje się wykładni tego, co jasne

<sup>3</sup> **Common law** (dosł. z j. ang. "prawo wspólne", j. pol. "prawo zwyczajowe") – porządek prawny charakterystyczny dla krajów anglosaskich (m.in. Wielkiej Brytanii, Stanów Zjednoczonych, Australii, Nowej Zelandii). Prawo tworzone przez sądy na zasadzie precedensu, i przeciwstawiane prawu stanowionemu.

### **Konstytucja RP:**

#### **Art. 21.**

1. Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.
2. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

#### **Art. 64.**

1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.
2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.
3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

### ZALICZKA:

- ✓ po wykonaniu usługi zostaje wliczona w jej cenę,
- ✓ jeśli umowa zostaje rozwiązana za zgodą obu stron, to zwracają one sobie wzajemne świadczenia, w tym także zaliczkę,
- ✓ jeśli umowę rozwiąże strona biorąca zaliczkę, jest ona zobowiązana do zwrotu pobranej zaliczki.
- ✓ jeśli umowę rozwiąże strona dająca zaliczkę może ona domagać się jej zwrotu.

### ZADATEK:

- ✓ jeśli umowa zostaje rozwiązana za zgodą obu stron, to zwracają one sobie wzajemne świadczenia, w tym także zadatek,
- ✓ jeśli umowa została wykonana prawidłowo, zadatek zostaje zaliczony w na poczet ceny,
- ✓ jeśli umowa nie została wykonana, z uwagi na rezygnację strony, która zadatek dała, zadatek przepada na rzecz biorącego zadatek,
- ✓ jeśli umowa nie została zrealizowana z przyczyn leżących po stronie biorącej zadatek, strona dająca zadatek może od umowy odstąpić i żądać zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

\*\*\*\*\*

## **Co zrobić, gdy zostaniemy naciągnięci przez firmy windykacyjne? e-sąd**

– Jedyne co możemy zrobić w takiej sytuacji, to złożenie do e-Sądu wniosku o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu – mówi mecenas Lech Obara z Kancelarii Radców Prawnych Lech Obara i Współpracownicy. – Możemy w nim podać, że nie otrzymaliśmy nakazu zapłaty,

ponieważ nie został nam doręczony na aktualny adres. Pomocnym będzie poświadczenie z Urzędu Miasta o zameldowaniu na pobyt stały. Następnie wraz z takim wnioskiem, wnosimy sprzeciw od nakazu zapłaty. Ponosimy w nim zarzut przedawnienia długu lub wręcz jego nieistnienia. Jednocześnie powinniśmy wnioskować o udzielenie nam przez sąd zabezpieczenia, poprzez wstrzymanie egzekucji prowadzonej przez Komornika. Podjęcie tych czynności daje nam praktycznie stuprocentową pewność, że nakaz zapłaty zostanie uchylony, a ściągnięte przez Komornika pieniądze zwrócone – wyjaśnia Lech Obara.

\*\*\*\*\*

## Współistnienie zarządu wybranego i powierzonego

Zarząd i zarządca, któremu zarząd powierzono w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, mogą jednocześnie występować we wspólnocie mieszkaniowej, gdyż inne są ich zadania i inne usytuowanie.

Zarząd w znaczeniu podmiotowym (art. 20 ust. 1 u.w.l.) jest organem wspólnoty, zaś zarządca, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., jest podmiotem w stosunku do wspólnoty zewnętrznym.

Przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają żadnej normy, która nakazywałaby odstępianie od powołania zarządu, jeżeli wcześniej doszło do powierzenia zarządu – wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku.

W przedmiotowej sprawie właścicielka lokalu wniosła o uchylenie uchwały **wspólnoty mieszkaniowej** o powołaniu zarządu. Sąd Okręgowy oddalił jednak powództwo.

Jak wyjaśnił sąd wspólnota właścicieli lokali w powyższej nieruchomości nie miała powołanego zarządu jako jej organu ani nie powierzyła go wyspecjalizowanemu podmiotowi zewnętrznemu posiadającemu licencję na wykonywanie zarządu. Administratorem powyższej nieruchomości jej zarządcą faktycznym była osoba fizyczna.

Wykonywała ona w imieniu i za zgodą współwłaścicieli tej nieruchomości czynności faktyczne dotyczące administrowania tą nieruchomością. Członkowie powyższej wspólnoty mieszkaniowej postanowili jednak nadać ramy wspólnocie poprzez powołanie zarządu w celu zapewnienia jej prawidłowego funkcjonowania.

Sąd też zważył, iż zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy **właściciele lokali** mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Umowa taka powinna określać zakres uprawnień i obowiązków zarządcy oraz jego wynagrodzenie i sposób ustalania tego wynagrodzenia.

Z art. 18 ust. 2 u.w.l. wynika, że w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu. Natomiast stosownie do art. 18 ust. 2a cytowanej ustawy zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu **zarządu nieruchomością wspólną** może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza.

Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Przewidziany w art. 18 ust. 2a u.w.l. obowiązek zaprotokołowania uchwały przez notariusza dotyczy wyłącznie uchwały **właścicieli lokali** o zmianie ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, nie dotyczy natomiast uchwały o wyborze zarządu podjętej w trybie art. 20 ust. 1 u.w.l.

Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w rozdziale czwartym tej ustawy dotyczące zarządu ustawowego. (art. 18 ust. 3 u.w.l.)

Jak wynika z art. 20 ust. 1 u.w.l. jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. W takich, tzw. dużych wspólnotach, co do zasady, ustawowy zarząd, sprowadzający się do dokonywania czynności zwykłego zarządu, nie jest pełniony bezpośrednio przez współwłaścicieli, lecz przez wybrany przez nich **zarząd**.

Sąd Okręgowy zważył, że **właściciele nieruchomości**, którzy nie zarządzają nią bezpośrednio mogą kwestię gospodarowania swoją nieruchomością uregulować według swojego wyboru, np. udzielając pełnomocnictwa do czynności prawnych, a w zakresie czynności faktycznych zawierając umowę podobną do umowy zlecenia.

Mogą również powierzyć pełnienie zarządu innemu podmiotowi wykorzystując regulacje zawarte w art. 18 u.w.l. Jeżeli jednak powierzają oni wykonywanie **zarządu nieruchomością** ze skutkami, jakie wynikają z art. 185 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami, to muszą zawrzeć umowę z licencjonowanym zarządcą nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał, że w wspólnocie nie doszło do ustanowienia zarządu umownego, którego podstawą jest przepis art. 18 ust. 1 u.w.l., lecz jedynie do zlecenia wykonania czynności faktycznych przez członka wspólnoty, co uczyniło ją tzw. administratorem – zarządcą faktycznym nieruchomości.

Podstawą tego zlecenia nie był przepis art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, lecz przepisy kodeksu cywilnego, w szczególności regulacja art. 750 k.c. dotycząca umów nieuregulowanych innymi przepisami, do których stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zlecenia. Za takim stanowiskiem wskazuje treść umów dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży lokalu, że zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego ta osoba.

Sąd Okręgowy podkreślił, że gdyby strony rzeczywiście zamierzały zawrzeć umowę o powierzenie wykonania zarządu tej osobie na podstawie art. 18 ust. 1 **ustawy o własności lokali**, to wskazałyby w treści powyższego paragrafu, że podstawą sprawowania tego zarządu są postanowienia umowy zawartej na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l, o powierzeniu tego zarządu oraz odpowiednio stosowane przepisy rozdziału czwartego tej ustawy zawarte w jej art. 21 i nast. dotyczące zarządu we wspólnotach, do których odsyła art. 33 u.w.l.

Po drugie, strony zawarłyby w cytowanych wyżej umowach postawienia w zakresie wynagrodzenia za pełnienie zarządu, co jest standardem umowy o powierzenie zarządu na podstawie art. 18 ust. 1 tej ustawy. Po trzecie, wskazane wyżej umowy, podobnie jak i kolejne umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży, zawarte były przed podmiotem profesjonalnym, rozeznającym w problematyce prawa rzeczowego i przepisach ustawy o własności lokali, jakim był notariusz.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że członkowie pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej nie musieli podjąć uchwały o powołaniu zarządu i wyborze do tego zarządu z zachowaniem rygorów, o jakich mowa w art. 18 ust. 2a u.w.l. Podjęte przez nich uchwały były ważne i skuteczne. Powódka wniosła apelację ale Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

ąd przypominał, że zgodnie z linią orzecznictwa Sądu Najwyższego zarząd w znaczeniu podmiotowym i funkcjonalnym mogą występować w tej samej wspólnocie mieszkaniowej, gdyż inne są ich zadania i inne usytuowanie.

Zarząd w znaczeniu podmiotowym (art. 20 ust. 1 u.w.l.) jest organem wspólnoty, zaś zarząd, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. jest podmiotem w stosunku do wspólnoty zewnętrznym, realizującym czynności związane z bieżącą administracją.

Przepisy u.w.l. nie zawierają żadnej normy, która nakazywałaby odstępianie od **powołania zarządu** w znaczeniu podmiotowym (jako organu wspólnoty), jeżeli wcześniej doszło do powierzenia zarządu w jego funkcjonalnym znaczeniu.

Wprawdzie art. 18 ust. 3 u.w.l. utrzymuje obowiązek wyboru zarządu w rozumieniu art. 20 u.w.l. wyłącznie wtedy, gdy sposobu zarządu nie określono w umowie ani w późniejszej uchwale, jednak nie oznacza to, że taki zarząd z woli członków wspólnoty nie może zostać wybrany.

Kwestionowane przez powódkę uchwały w przedmiocie powołania zarządu jako organu pozwanej wspólnoty (art. 20 ust. 1 u.w.l.) nie były uchwałami dotyczącymi zmiany ustalonego w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali sposobu zarządu.

Powoływały jedynie organ wspólnoty, który może funkcjonować równoległe z zarządem w znaczeniu funkcjonalnym. Zatem uchwała ta dla swej ważności nie wymagała zaprotokołowania przez notariusza. Zarzut nieważności kwestionowanych uchwał, okazał się więc nieuzasadniony.

### Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 07.02.2013 roku sygn. akt V ACa 791/13

[http://www.administrator24.info/artukul/id6486,co-nowego-w-orzecznictwie-wspolistnienie-zarządu-wybranego-i-powierzonego-rozliczenie-spoldzielni-ze-wspolnota-mieszkaniowa?utm\\_source=newsletter64\\_czw&utm\\_medium=mail&utm\\_campaign=mailing](http://www.administrator24.info/artukul/id6486,co-nowego-w-orzecznictwie-wspolistnienie-zarządu-wybranego-i-powierzonego-rozliczenie-spoldzielni-ze-wspolnota-mieszkaniowa?utm_source=newsletter64_czw&utm_medium=mail&utm_campaign=mailing)

\*\*\*\*\*

### Są już zasady sporządzania egzekucyjnych operatów szacunkowych nieruchomości

[http://www.administrator24.info/artukul/id6382,sa-juz-zasady-sporzadzania-egzekucyjnych-operatow-szacunkowych-nieruchomosci?utm\\_source=newsletter64\\_czw&utm\\_medium=mail&utm\\_campaign=mailing](http://www.administrator24.info/artukul/id6382,sa-juz-zasady-sporzadzania-egzekucyjnych-operatow-szacunkowych-nieruchomosci?utm_source=newsletter64_czw&utm_medium=mail&utm_campaign=mailing)

\*\*\*\*\*

### Reklama na elewacji tylko na podstawie precyzyjnej uchwały.

Zajęcie elewacji budynku pod nośniki reklamowe, nie jest normalnym wykorzystywaniem ścian budynku, zgodnym z ich przeznaczeniem i to także wtedy, gdy reklama nie narusza konstrukcji nośnej ściany i nie wpływa w inny sposób na substancję obiektu.

Takie korzystanie z części wspólnych nieruchomości wymaga więc zgody wspólnoty mieszkaniowej. Uchwała w tym zakresie musi być jednak precyzyjna podmiotowo i przedmiotowo.

Precyzyjność uchwały niezbędna jest dla ustalenia zakresu, w jakim działać może zarząd i z drugiej strony uchwała nie może wywoływać żadnych wątpliwości interpretacyjnych – wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

W przedmiotowej sprawie **właściciele lokali** użytkowych wnieśli o uchylenie uchwały w sprawie wynajmu elewacji budynków na cele reklamowe.

W uchwale wspólnota postanowiła m.in.: przeznaczyć elewację budynku dla celów odpłatnego umieszczania reklam, klimatyzatorów i innych urządzeń przez podmioty gospodarcze i inne, ustalić cenę wynajmu na kwotę 50 zł/miesięcznie netto za każdy m<sup>2</sup> zajętej powierzchni, a w przypadku bezumownego korzystania z elewacji na kwotę 500% opłaty, upoważnić zarząd do zawarcia umów wynajmu.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Przepis art. 206 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 uwl stanowi, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do

współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, w jakim daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Nadto współwłaściciele mogą w umowie ustalić inny sposób korzystania z rzeczy wspólnej. W szczególności mogą dokonać podziału rzeczy do wspólnego posiadania, tj. wyodrębnić określone jej części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli.

Możliwość korzystania z całej rzeczy jest uprawnieniem współwłaściciela przydanym mu przez ustawę i dopóki wykonuje to uprawnienie w ramach określonych w art. 206 k.c., pozostali współwłaściciele nie mogą domagać się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej.

Dopiero gdy jeden ze współwłaścicieli ma zamiar korzystać z rzeczy wspólnej w zakresie większym niż wynikający z treści art. 206 k.c., możliwe jest zawarcie stosownej umowy o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej. Przepisy o współwłasności dopuszczają możliwość uregulowania relacji obligacyjnej pomiędzy jednym ze współwłaścicieli a pozostałymi (art. 205 k.c.).

Podobne uregulowanie zawiera art. 28 ustawy uwl. Oba te przepisy wskazują na możliwość stworzenia stosunku umownego pomiędzy wspólnotą a jej członkiem lub między współwłaścicielami a jednym z nich.

Nie jest zatem wykluczona umowa dotycząca wykorzystania elewacji wspólnej **ściany zewnętrznej budynku** na cele reklamowe przez jednego ze współwłaścicieli części wspólnych budynku, a zakres korzystania z rzeczy wspólnej nie musi odpowiadać udziałowi we własności.

O zakresie korzystania ze współwłasności decyduje bowiem tylko sposób, jaki w konkretnych okolicznościach da się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez innych współwłaścicieli. Jeżeli współwłaściciele reprezentowani przez wspólnotę godzą się na umieszczenie przez jednego z nich tablicy reklamowej na wspólnej ścianie budynku, to mogą kwestie z tym związane uregulować w umowie.

Przedmiotem tej umowy będzie przyznanie jednemu z właścicieli prawa wyłącznego korzystania z określonych fizycznych części budynku. Zdaniem Sądu Okręgowego, które to zdanie podważył później Sąd Apelacyjny ustalenie zasad korzystania z **nieruchomości wspólnej** pomiędzy wspólnotą a jej członkiem nie może natomiast odbywać się w drodze uchwały.

Ponadto Sąd Okręgowy wyraził pogląd, iż uchwała wspólnoty wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym także umowy, winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy oraz wskazywać osobę, z którą umowa ma zostać zawarta.

Brak tych elementów uniemożliwia właścicielom lokali ocenę, czy umowa taka będzie korzystna z punktu widzenia interesów wspólnoty, a ponadto pozbawia ich wpływu na to, z kim ostatecznie umowa zostanie zawarta i na jakich warunkach.

Zarząd Wspólnoty w takim wypadku mógłby zawrzeć umowę o dowolnej treści, nieakceptowanej przez członków Wspólnoty i narazić ich tym samym na negatywne konsekwencje. Uchwała powinna zawierać upoważnienie do zawarcia skonkretyzowanej umowy oraz określać główne postanowienia dotyczące jej treści, a tych warunków zaskarżona uchwała nie spełnia. W związku z tym sąd uchylił uchwałę **wspólnoty mieszkaniowej**.

Wspólnota wniosła apelację od wyroku jednak Sąd Apelacyjny w Warszawie uznał, że apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek części jej zarzutów nie można odmówić słuszności.



Rację ma wspólnota iż zajęcie elewacji budynku pod nośniki reklamowe, nie jest normalnym wykorzystaniem ścian budynku, zgodnym z ich typowym przeznaczeniem i to także wtedy, gdy **reklama** nie narusza konstrukcji nośnej ściany i nie wpływa w inny sposób na substancję obiektu.

Takie korzystanie z części wspólnych nieruchomości wykracza poza ramy wyznaczone dyspozycją przepisu art. 12.1 uwl, gdyż nie jest zgodne z normalnym przeznaczeniem nieruchomości wspólnej. Granice współkorzystania z nieruchomości wspólnej wyznacza przepis art. 12.1 uwl i właściciel lokalu, będący członkiem wspólnoty, ma takie prawo, o ile jest to zgodne z jej przeznaczeniem.

Działalność reklamowa członka wspólnoty, czy też innego podmiotu, nawet jeśli wiąże się z posiadaniem w niej lokalem użytkowym, nie może być uznana za normalne przeznaczenie nieruchomości wspólnej – elewacji budynku.

Reklama pozostaje w ścisłym związku z prowadzoną działalnością komercyjną i jej podstawową funkcją jest skłonienie potencjalnych klientów do skorzystania z usług podmiotu reklamującego się, a więc nie sposób uznać, że służy ona wszystkim członkom wspólnoty, w tym też w aspekcie estetyki całego budynku. Nie w takim celu wywiesza się bowiem reklamę.

Tak więc korzystanie z elewacji budynku w zakresie, w jakim umieszcza się na niej reklamę komercyjną, przekracza zakres współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodne z jej przeznaczeniem. Konsekwencją powyższego jest stwierdzenie, iż takie zajęcie **części wspólnych nieruchomości** stanowi zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej, co stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, na dokonanie której wymagana jest zgoda właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Nie ma więc przeszkód, aby uzależnić w spornej uchwale możliwość zajęcia części wspólnej nieruchomości pod reklamę od zawarcia umowy najmu i uiszczenia stosownych opłat na rzecz wspólnoty. Powyższe wywody odnoszą się również do wykorzystania elewacji do umieszczania na nich klimatyzatorów.

Apelacja nie zasługuje jednak na uwzględnienie ze względu na słuszne stanowisko Sądu Okręgowego, iż uchwała musi być precyzyjna podmiotowo i przedmiotowo, a sporna uchwała wymogu tego nie spełnia.

Precyzyjność uchwały niezbędna jest dla ustalenia zakresu, w jakim z mocy uchwały, a więc woli członków wspólnoty, działać może Zarząd i z drugiej strony uchwała nie może wywoływać żadnych wątpliwości, interpretacyjnych, w szczególności w sytuacji, gdy jej konsekwencją jest obciążenie finansowe zawierającego umowę o korzystanie z **elewacji budynku**.

W sensie podmiotowym elewacja ma być udostępniona „podmiotom gospodarczym i innym” bez sprecyzowania, o kogo chodzi. Uchwała nie jest również precyzyjna w sensie przedmiotowym, gdy w treści § 1 zezwala na odpłatne umieszczanie na elewacji budynku reklamy, klimatyzatorów i innych urządzeń, nie precyzując zakresu pojęcia innych urządzeń.

Nie wiadomo więc, czy tym innym urządzeniem jest np. antena telewizyjna, montowana dla potrzeby korzystania z lokalu mieszkalnego, uchwyt na flagę czy doniczkę z kwiatami.

**Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13.05.2014 roku sygn. akt VI ACa 1420/13**

<http://www.administrator24.info/artukul/id6526,co-nowego-w-orzecznictwie-skutki-prawne-calkowitego-zniszczenia-czesci-lokali-reklama-na-elewacji-tylko-na-podstawie-precyzyjnej-uchwaly?p=2>

\*\*\*\*\*

## Zasady umieszczania reklamy na elewacji

**Zajęcie elewacji pod reklamę nie jest normalnym wykorzystywaniem ścian budynku zgodnym z ich przeznaczeniem bo te pełnią funkcję konstrukcyjną i ochronną. Na elewacji musi znajdować się numer budynku bo obowiązek ten wynika z przepisów prawa. Reklama natomiast może znajdować się na elewacji tylko wyjątkowo.**

**Wyrażeniem zgody na umieszczenie reklamy wymaga każdorazowo podjęcia uchwały. Nie można tego uprawnienia scedować na zarząd wspólnoty mieszkaniowej.**

**Natomiast odstąpienie od pobierania za reklamy opłat narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną gdyż odpłatne umieszczanie reklam zmniejszyłoby obciążenia finansowego w zakresie kosztów zarządu – wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie.**

W przedmiotowej sprawie zaskarżono uchwałę **wspólnoty mieszkaniowej**, w której postanowiono wyrazić zgodę na bezpłatny montaż tablic reklamowych i informacyjnych na elewacji budynku przez właścicieli/najemców lokali usługowych oraz postanowiono, że montaż wymaga uzyskania zgody zarządu na zajęcie elewacji Sąd uznał powództwo za zasadne.

Sąd wskazał, że w jego ocenie nie ulega wątpliwości, że uchwała nie jest zgodna z prawem i narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. W art. 12 ust. 1 **ustawy o własności lokali** zagwarantowane zostało prawo właściciela lokalu do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Nie daje to jednak właścicielom prawa do wieszania na elewacji reklam i szyldów, bowiem ten rodzaj aktywności nie może zostać uznany za korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, jako że podstawowym przeznaczeniem elewacji w budynku jest zapewnienie bezpieczeństwa, oddzielenie budynku od innych, sąsiadujących nieruchomości i zapewnienie ochrony przed działaniem bodźców z zewnątrz, takich jak warunki atmosferyczne, hałas lub nieprzyjemne zapachy.

**Elewacja budynku**, zwłaszcza takiego jak przedmiotowy budynek, położonego w poniemieckiej dzielnicy z częściowo secesyjną zabudową, pełni również z całą pewnością funkcję estetyczną. Umieszczenie reklamy czy szyldu na takiej nieruchomości, choć oczywiście często praktykowane, nie czyni z tego rodzaju praktyki działania zgodnego z przeznaczeniem nieruchomości.

O ile powieszenie tabliczki zawierającej informacje o prowadzonej działalności może, w określonych okolicznościach, mieścić się w zakresie czynności zgodnych z przeznaczeniem nieruchomości, o tyle nie może być o tym mowa w przypadku wieszania tablic reklamowych. W tej sytuacji bowiem korzystanie z nieruchomości nie jest zgodne z normalnym przeznaczeniem nieruchomości wspólnej.

Zdaniem Sądu właściciele nie mogą korzystać z elewacji budynku w niczym nieograniczony sposób, a kwestię sposobu korzystania z nieruchomości po pierwsze winna określać uchwała, a nie decyzja zarządu, po drugie zaś powstaje kwestia odpłatności korzystania z elewacji. Delegowanie w zaskarżonej uchwale kompetencji do podejmowania decyzji na zarząd jest sprzeczne z art. 22 ust 3 pkt 4 **ustawy o własności lokali**.

Wspólnota nie może wbrew przepisom ustawy, upoważnić zarządu do podejmowania decyzji przekraczających zwykły zarząd. W tej sytuacji za każdym razem powinna zdecydować uchwała właścicieli lokali, również w celu stosownego zapobiegania oszpeceniom elewacji. Pozostawienie tej decyzji zarządowi, który może być jednoosobowy, jest całkowicie sprzeczne z tym przepisem.

W zakresie odpłatności korzystania z nieruchomości sąd wskazał, że dobrowolne zrzeczenie się pożytków z tego tytułu jest sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną

Wspólnota nie ma obowiązku pobierania pożytków, lecz lekkomyślna z nich rezygnacja nie jest zgodna z zasadami prawidłowego gospodarowania.

Ponadto łatwo wyobrazić sobie, jak wzrosną rozmiary reklam, kiedy właściciele i najemcy stwierdzą, że powieszenie reklamy jest nieodpłatne. Apelację od tego wyroku wywiodła wspólnota mieszkaniowa jednak Sąd Apelacyjny w Szczecinie uznał apelację za bezzasadną. Zaskarżona uchwała zezwalając blankietowo na bezpłatny montaż na elewacji budynku tablic reklamowych i informacyjnych właścicielom lub najemcom lokali użytkowych narusza prawo, bo tego rodzaju działanie, jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu wymaga każdorazowo zgody właścicieli lokali.

Zajęcie **części wspólnych nieruchomości** pod nośniki reklamowe nie jest normalnym wykorzystywaniem zewnętrznych ścian budynku, zgodnym z ich przeznaczeniem. Na elewacji musi znajdować się oznaczenie numeru budynku bo wynika to powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Tablica reklamowa bądź informacyjna natomiast może znajdować się na elewacji budynku wyjątkowo. Nie ma ona nic wspólnego z funkcją ściany zewnętrznej nieruchomości.

Jeżeli reklama taka dotyczy działalności prowadzonej przez członka wspólnoty, nawet jeśli wiąże się z posiadaniem przez niego w niej lokalu użytkowego, nie może być uznana za normalne korzystanie z nieruchomości wspólnej (elewacji budynku) zgodnie z jej przeznaczeniem.

Zgodnie z przepisem art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l. do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy w szczególności zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Zatem czynności wiążące się z wyrażeniem zgody na umieszczenie tablicy informacyjnej czy reklamowej jako komercyjnego nośnika reklamy także muszą być uznane za przekraczające zakres zwykłego zarządu i wymagają dla ich przedsięwzięcia uchwały wspólnoty w tym przedmiocie.

Tablica reklamowa, pomimo że nie narusza konstrukcji nośnej ściany, ani nie ingeruje w inny sposób w substancję budynku, to jednak stanowi o zmianie przeznaczenia nieruchomości wspólnej poprzez samo jej posadowienie w obrębie elewacji. Wyrażona przez **właścicieli lokali** każdorazowo zgoda na taką czynność daje dopiero zarządowi uprawnienie do zawarcia umowy najmu.

Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym także umowy, winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy oraz wskazywać osobę, z którą umowa ma zostać zawarta. W sytuacji, gdy wspólnota zdecyduje się na umieszczenie takich nośników na elewacji swojej nieruchomości, odstąpienie od pobierania za nie opłaty narusza niewątpliwie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Odpłatne umieszczanie tablic o charakterze reklamowym mogłoby przynieść określone kwoty tytułem pożytków. Skoro zatem wspólnota podjęła uchwałę, w której pozbawia się na przyszłość możliwości pobierania pożytków, to takie jej działanie jest także sprzeczne z zasadami prawidłowego **zarządu nieruchomością wspólną**. Pozbawia także stronę powodową, jako właściciela lokalu możliwości uzyskania zmniejszenia obciążenia finansowego w zakresie kosztów zarządu.

**Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 06.03.2014 roku sygn.akt I ACa 679/13**

<http://www.administrator24.info/artukul/id6290,co-nowego-w-orzecznictwie-ograniczenie-wjazdu-na-teren-wspolnoty-mieszkaniowej-zasady-umieszczania-reklamy-na-elewacji?p=2>

[Paweł Puch](#) | 19.05.2014

\*\*\*\*\*

## Czy docieplenie dachu jest konieczne

Wspólnota mieszkaniowa, która zamierza ocieplić dach aby obniżyć straty ciepła powinna przed podjęciem uchwały uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykonać świadectwo charakterystyki energetycznej, które potwierdziłaby konieczność ocieplenia strychu i czy ewentualnie nie występują inne drogi ulatniania się ciepła.

Bez świadectwa charakterystyki energetycznej budynku wspólnoty nie można zgodzić się, że ocieplenie strychu jest konieczne – wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy.

Właściciele lokali usytuowanych na ostatniej kondygnacji nieruchomości zwrócili się z prośbą do zarządu wspólnoty o zlecenie wykonania ocieplenia dachu. W uzasadnieniu podali, że ściany budynku są ocieplone, a dach nie, co ma znaczenie dla utrzymania ciepła w budynku. Podali, że nieruchomość ogrzewana jest centralnie, a mieszkania wyposażone są w mierniki ciepła.

Lokale usytuowane na poddaszu ponoszą duże straty ciepła, co przekłada się na zwiększone dopłaty do kosztów centralnego ogrzewania, a rozliczania ciepła powinno dokonywane być w porównywalnych warunkach. Zdaniem wnioskodawców wpłynęłoby to korzystnie na zmniejszenie strat ciepła całej nieruchomości.

Wspólnota mieszkaniowa podjęła stosowną uchwałę jednak jeden z właścicieli lokali wniósł o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a Sąd Okręgowy w Świdnicy uznał, że powództwo należało uwzględnić.

Zgodnie z art. 25 **ustawy o własności lokali** 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.

Cytowany wyżej przepis nie czyni żadnego rozróżnienia pomiędzy uchwałami z punktu widzenia dopuszczalności ich zaskarżenia do sądu, a zatem uprawnia właściciela lokalu do wystąpienia z powództwem przeciwko każdej z nich, tj. bez względu na to, czy ma charakter pozytywny, negatywny, jest sprzeczna z prawem, czy też narusza zasady zarządu nieruchomością, bądź w inny sposób narusza interes skarżącego.

Właściciele lokali, którzy bardzo wysokie opłaty za dostarczane ciepło wiążą z ulatnianiem się ciepła poprzez strych stanowiący część wspólną nieruchomości, mają prawo dbać o swoje interesy i ponosić opłaty za media w porównywalnych warunkach. Rzeczą wspólnoty jest im w tym pomóc.

Części wspólne **nieruchomości** oraz niektóre urządzenia (dachy, strychy, klatki schodowe, windy) podlegają dbałości przez wszystkich członków wspólnoty i np. mieszkaniowiec parteru nie może się uchylić od kosztów konserwacji windy, bo z niej nie korzysta. Jednak zgodzić się należało z powodem, że podjęta uchwała narusza jego interesy jako członka wspólnoty.

Powód miał wątpliwości, czy wykonanie ocieplenia strychu jest zgodne z zasadami sztuki budowlanej i przepisami **prawa budowlanego** i czy dzięki temu właściciele rzeczywiście odniosą korzyści w postaci obniżenia kosztów ogrzewania. W pierwszej kolejności wskazać należy, że wspólnota mieszkaniowa nie uzyskała decyzji o pozwoleniu na budowę. Ocieplenie strychu w budynku wspólnoty wymaga takiego pozwolenia i już tylko z tego względu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazać również należy, że przed podjęciem zaskarżonej uchwały, strona pozwana nie zdecydowała się na wykonanie opracowania świadectwa charakterystyki energetycznej (certyfikatu energetycznego), która potwierdziłaby konieczność ocieplenia strychu i wypowiedziała się czy ewentualnie nie występują inne drogi ulatniania się ciepła.

Zdaniem sądu, bez świadectwa **charakterystyki energetycznej budynku** wspólnoty nie można zgodzić się ze stroną pozwaną, że ocieplenie strychu jest konieczne. Z ustaleń sądu wynika, że sprawa opracowania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku wspólnoty jest w toku i po jego uzyskaniu strony otrzymają wskazówki co do dalszych czynności.

### Wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 10.04.2014 roku sygn.akt IC 92/14

[http://www.administrator24.info/artukul/id6436,co-nowego-w-orzecznictwie-cz.178-wybor-wykonawcy-remo?utm\\_source=newsletter66\\_wt&utm\\_medium=mail&utm\\_campaign=mailing](http://www.administrator24.info/artukul/id6436,co-nowego-w-orzecznictwie-cz.178-wybor-wykonawcy-remo?utm_source=newsletter66_wt&utm_medium=mail&utm_campaign=mailing)  
[Paweł Puch](#) | 30.06.2014

\*\*\*\*\*

## Fundusz remontowy

Przychody podatkowe | Koszty uzyskania przychodu | Zasilenie funduszu remontowego | Zasoby mieszkaniowe | Przekazanie na utrzymanie zasobów mieszkaniowych | Sfinansowanie remontu | Fundusz remontowy przekazany na inne cele | Zwrot nadwyżki

[Stella Brzeszczyńska](#) | [Administrator 3/2014](#) | 14.07.2014

[http://www.administrator24.info/artukul/id6176,fundusz-remontowy?utm\\_source=newsletter66\\_wt&utm\\_medium=mail&utm\\_campaign=mailing](http://www.administrator24.info/artukul/id6176,fundusz-remontowy?utm_source=newsletter66_wt&utm_medium=mail&utm_campaign=mailing)

\*\*\*\*\*

## Odsetki od nieterminowych płatności

Właściciel lokalu we wspólnocie mieszkaniowej ponosi wydatki związane z jego utrzymaniem oraz uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną **właściciele lokali** uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10. dnia każdego miesiąca.

Należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną można dochodzić wspólnie w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.

Termin płatności zaliczek na pokrycie kosztów **zarządu nieruchomością wspólną** wynika z ustawy, zatem w przypadku opóźnień w płatnościach wspólnocie mieszkaniowej przysługuje prawo naliczania odsetek. Możliwość naliczania odsetek od nieterminowych płatności daje art. 481 Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z tym przepisem, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody, a opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Prawo naliczania odsetek wynika wprost z ustawy i nie wymaga dodatkowych czynności, czyli w przypadku wspólnot mieszkaniowych – podjęcia uchwały.

Jak bez uchwały wspólnoty dochodzi się zaległości w zaliczkach na koszty zarządu, tak samo można bez uchwały naliczać odsetki i dochodzić ich zapłaty, co nie wyklucza podjęcia w tej sprawie uchwały przez właścicieli lokali, zwłaszcza jeśli chodzi o wysokość tych odsetek.

Ich wysokość określa rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych. Wspólnota mieszkaniowa może też **naliczać odsetki** większe niż odsetki ustawowe. Musi jednak w takim wypadku podjąć uchwałę.

Wspólnota nie może określić ich wysokości dowolnie. Musi pamiętać bowiem, że maksymalna wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej nie może w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego (odsetki maksymalne).

W przypadku, gdyby wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę o odsetkach od zaległości w uiszczaniu zaliczek na koszty **zarządu nieruchomością** wspólną wyższych niż odsetki maksymalne, wówczas i tak w przypadku sporu sąd dokona ich obniżki do wysokości odsetek maksymalnych.

Zatem, jak wynika z powyższego, **wspólnota mieszkaniowa** może i powinna naliczać odsetki i dochodzić ich w wysokości odsetek ustawowych od zaległości w kosztach zarządu nieruchomością wspólną i nie potrzebuje do tego uchwały.

Naliczenie odsetek, po pierwsze, mobilizuje właścicieli do terminowego regulowania należności, a po drugie – stanowi dla wspólnoty mieszkaniowej i innych właścicieli formę rekompensaty (de facto zmniejsza koszty zarządu innych właścicieli).

Artykuł pochodzi z: [miesięcznika Administrator 1-2/2014](#)

28.07.2014

[http://www.administrator24.info/artukul/id6002,odsetki-od-nieterminowych-platnosci?utm\\_source=newsletter66\\_wt&utm\\_medium=mail&utm\\_campaign=mailing](http://www.administrator24.info/artukul/id6002,odsetki-od-nieterminowych-platnosci?utm_source=newsletter66_wt&utm_medium=mail&utm_campaign=mailing)

\*\*\*\*\*

## INTERES PRAWNY

### Definicja:

**Interes prawny** - uprawnienie do bycia stroną w procedurze sądowej lub administracyjnej według przepisów prawa materialnego. Posiadanie interesu prawnego wynika z konkretnego stanu faktycznego, z którym związana jest określona norma prawa materialnego przyznająca to uprawnienie. Osoba, której przysługuje interes prawny, ma prawo oczekiwać od organu administracji lub od sądu wydania decyzji w swojej sprawie. Skutkiem posiadania interesu prawnego jest prawo do merytorycznego rozpatrzenia sprawy przez organ władzy, które nie obejmuje jednak prawa do otrzymania decyzji o określonej treści - jak to ma miejsce w przypadku prawa podmiotowego.

Niektórzy uczestnicy postępowania z mocy ustawy zwolnieni są z obowiązku wykazywania interesu prawnego - np. prokurator w postępowaniu cywilnym lub administracyjnym.

W procesie cywilnym interes prawny strony w przedstawionym znaczeniu przyjęto się określać mianem legitymacji procesowej. Ustawa posługuje się pojęciem interesu prawnego (art. 189 kpc) tylko w odniesieniu do powództw o charakterze ustalającym i ma on wówczas szersze znaczenie, bo obejmuje wtedy legitymację procesową oraz celowość uzyskania rozstrzygnięcia o żądanej treści.

Źródło: [http://pl.wikipedia.org/wiki/Interes\\_prawny](http://pl.wikipedia.org/wiki/Interes_prawny)

### Orzeczenie sądu:

Powództwo o stwierdzenie nieważności bądź nieistnienia czynności prawnej (ustalające – pozytywne bądź negatywne) może zatem wnieść każdy, kto ma w tym interes prawny, rozumiany jako merytoryczną okoliczność, która warunkuje możliwość zbadania zasadności roszczenia ustalającego, tj. taką okoliczność, która uprawnia sąd do sprawdzenia i ustalenia twierdzeń powoda o tym, że określony przez niego w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje bądź nie istnieje (*T. Rowiński, Interes prawny w procesie cywilnym i postępowaniu nieprocesowym, Warszawa 1971, s. 83*). Innymi słowy, powód z orzeczenia w przedmiocie powództwa ustalającego, musi mieć określoną korzyść związaną z jego sytuacją prawną. Powód, M. R., w

zakresie ustalenia nieistnienia uchwały odwołującej dotychczasowy zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...), z racji posiadania statusu członka wspólnoty mieszkaniowej, niewątpliwie posiada interes prawny.

Źródło: I C 481/11 - wyrok z uzasadnieniem Sąd Okręgowy we Wrocławiu z 2013-02-06

### Orzeczenie sądu:

Występując z żądaniem opartym na [art. 189 k.p.c.](#), musi powód wykazać interes prawny. Interes prawny w ustaleniu jej nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej dotyczącej zmiany sposobu zarządu i wyborów członków zarządu ma każdy właściciel lokalu należącego do danej nieruchomości. Źródłem interesu prawnego w rozumieniu [art. 189 k.p.c.](#) jest stosunek członkostwa we wspólnocie, z którego wynika m.in. uprawnienie do udziału w głosowaniu. Jeżeli członek wspólnoty ma prawo zaskarżyć uchwałę, wytaczając powództwo o jej uchylenie ([art. 25 ust. 1 u.w.l.](#)) to oczywisty staje się jego interes prawny we wniesieniu powództwa ustalającego ([art. 189 k.p.c.](#)), mającego taki sam cel unicestwienia uchwały sprzecznej z prawem, bądź nieistniejącej. Zatem każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały, która w istocie nie została podjęta. Takie stanowisko jest jednolicie prezentowane w orzecznictwie na gruncie [prawa spółdzielczego](#) (por. np. wyrok SN z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 24/10, OSNC 2011/3/30 i wyrok SN z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 382/12, M.Prawn. 2013/21/1155). Argumentacja zawarta we wskazanych orzeczeniach ma walor na tyle uniwersalny, że odnosi się również do uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Źródło: WYROK Sygn. akt I ACa 512/13 Sygn. akt I ACa 512/13 sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny

Oceniając zatem uchwałę nr 1 z dnia 3 kwietnia 2011 r. pod kątem jej istnienia, stwierdzić należy, że zaskarżona uchwała została podjęta i istnieje w obrocie prawnym.

Zgodnie z przepisem [art. 213 §2 k.p.c.](#) Sąd jest związany z uznaniem powództwa chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Przy czym, uznanie powództwa w rozumieniu [art. 213 § 2 k.p.c.](#) zakłada stwierdzenie istnienia dochodzonego roszczenia, a tym samym wystąpienie wszystkich przesłanek kreujących jego byt prawny.

\*\*\*\*\*

## Ustanowienie zarządcy przymusowego

Wystąpić o powołanie zarządcy przymusowego w dużych wspólnotach można gdy właściciele lokali ani nie powierzyli zarządu ani go nie wybrali albo zarząd nie wypełnia swoich obowiązków lub narusza zasad prawidłowej gospodarki, co należy rozumieć szeroko.

Przyjmuje się, że oprócz różnych czynów niezgodnych z prawem, pojęcie to obejmuje także niewywiązywanie się z obowiązków nałożonych ustawą oraz umową właścicieli, albo umową o zarządzanie, a nadto niewykonywanie uchwał właścicieli lokali i sprawowanie zarządu w taki sposób, że stan nieruchomości ulega pogorszeniu – wynika z postanowienia Sądu Okręgowego w Oleśnicy.

W przedmiotowej sprawie właściciel lokalu wystąpił do sądu o ustanowienia zarządcy przymusowego dla wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd przypomniał, że zarządcę przymusowego można powołać na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali w dwóch przypadkach: jeśli wspólnota, która powinna (zgodnie z przepisami ustawy lub z postanowieniami umowy właścicieli lokali) powołać zarząd (wybrać zarząd lub powierzyć zarządzanie nieruchomością wspólną) nie zrobiła tego oraz jeśli wybrany zarząd lub

zarządca, któremu powierzono zarządzanie wspólną nieruchomością, nie wypełnia należycie swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki.

O tym, że zarząd nie został powołany, decyduje to, czy został on powołany zgodnie z zasadami określonymi przez obowiązujące przepisy. Wystąpić o powołanie zarządcy przymusowego w oparciu o art. 26 ust. 1 u.w.l. można więc wtedy, gdy właściciele lokali w dużych wspólnotach nie skorzystali z możliwości ani powierzenia zarządu (art. 18 u.w.l.).

Tymczasem wspólnota mieszkaniowa ma zarząd. Brak jest zatem podstaw do powołania zarządcy przymusowego z pierwszego wymienionych na wstępie powodów tj. braku zarządcy. Sąd nie znalazł również podstaw do powołania zarządcy przymusowego w oparciu o drugą z wymienionych na wstępie przesłanek tj. z powodu niewypełniania przez zarząd powierzonych mu obowiązków lub naruszania zasad prawidłowej gospodarki.

W piśmiennictwie wskazuje się, że niewypełnianie obowiązków i naruszanie zasad prawidłowej gospodarki należy rozumieć szeroko.

Przyjmuje się, że oprócz różnych czynów niezgodnych z prawem, pojęcie to obejmuje także niewywiązywanie się z obowiązków nałożonych na zarządcę lub na zarząd ustawą oraz umową właścicieli, albo umową o zarządzanie, a nadto niewykonywanie uchwał właścicieli lokali i sprawowanie zarządu w taki sposób, że stan nieruchomości ulega pogorszeniu (w tym niedokonywanie niezbędnych napraw, konserwacji, remontów itp.).

Sąd nie stwierdził istnienia żadnej z tych okoliczności. Z zeznań przesłuchanych na rozprawie świadków wynika, że wspólnota ma NIP, REGON oraz rachunek bankowy. Powołany w niej zarząd realizuje powierzone mu zadania (m.in. wykonuje remonty, wykonał chodnik oraz realizuje uchwały podejmowane przez **członków wspólnoty**).

Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że nie wypełnia należycie swoich obowiązków albo, że narusza zasady prawidłowej gospodarki. Sąd nie znalazł zatem podstaw do ustanowienia zarządcy przymusowego dla przedmiotowej wspólnoty mieszkaniowej.

### **Postanowienie Sądu Rejonowego w Oleśnicy z dnia 10.03.2014 roku sygn.akt I Ns 119/13**

<http://www.administrator24.info/artukul/id6597,co-nowego-w-orzecznictwie-ustanowienie-zarzadcy-przymusowego-gdy-glosy-zbiera-czlonek-wspolnoty-a-nie-jej-zarzad>

\*\*\*\*\*

## **Koszty zarządu tylko według udziałów**

Właściciele lokali mają obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnej do swojego w niej udziału.

Żaden z właścicieli lokali nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela, a tak by było w przypadku zmiany tych proporcji. Gdyby je pokrył ma prawo dochodzić ich zwrotu – wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Słupsku.

Powód wniósł o uchylenie uchwały wspólnoty w przedmiocie zmiany sposobu rozliczania zaliczek na eksploatację oraz wynagrodzenie zarządcy w ten sposób, że koszty eksploatacji budynku przypadające na lokal będą podzielane w częściach równych na wszystkie lokale w budynku. Sąd zważył, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejże ustawy.

Stosownie do art. 12 ust. 2 ustawy pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.



Wynikający z art. 13 ust. 1 omawianej ustawy obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, poprzez m.in. uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie oznacza bynajmniej konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

Artykuł 12 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowiąc, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, nie oznacza bowiem by zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną miały być określane w sposób jednakowy dla wszystkich właścicieli.

Równość uprawnień i obowiązków, o której mowa w art. 4 ustawy nie może bowiem być rozumiana jako tożsama z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych, częstokroć nader zróżnicowanych, wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali.

W art. 12 ust. 3 ustawy wskazano, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Przepis umożliwia więc stosowne zwiększenie udziału właściciela lokalu użytkowego w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności zważywszy, że koszty utrzymania tej właśnie kategorii lokali z reguły są wyższe.

W ocenie Sądu jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń. Jednakże i w tym wypadku dodatkowe obciążenie właścicieli lokali użytkowych jest dopuszczalne jeśli rzeczywiste większe koszty ich eksploatacji jednocześnie zwiększają koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

To zaś oznacza, że podjęcie uchwały, o której stanowi art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali winno być poprzedzone stosowną analizą, z której wynikałoby, że dodatkowe obciążenie właścicieli lokali użytkowych uzasadnione jest sposobem korzystania z tych lokali.

Stosownie zatem do uregulowania wynikającego z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciele lokali mają obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części, jaka nie znajduje pokrycia w pożytkach i innych przychodach ze wspólnej nieruchomości.

Każdy właściciel lokalu zostaje zobowiązany do ponoszenia części tych wydatków proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności ( w nieruchomości wspólnej). Kosztami obciążającymi wszystkich właścicieli lokali (każdego w odpowiedniej części) są co do rodzaju głównie te koszty, które zostały wymienione w art. 14 u.w.l., a co do rozmiaru te, które są związane z utrzymaniem współwłasności.

Obowiązki w zakresie ponoszenia wydatków i uczestniczenia w kosztach, o których mowa w art. 13 ust 1 u.w.l. przynoszą też takie konsekwencje, że żaden z właścicieli lokali nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela. A jeśli je pokrył, to może żądać ich zwrotu.

Mając powyższe na uwadze, przyjmując, że przedmiotowa uchwała narusza przepis art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali oraz interes powodów, powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

**Wyrok Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 09.07.2014 roku sygn. I C 129/14**

<http://www.administrator24.info/arttykul/id6580,co-nowego-w-orzecznictwie-koszty-zarzadu-tylko-wedlug-udzialow-rozliczenie-nadwyzki>

[Paweł Puch](#) | 04.08.2014

\*\*\*\*\*

## Koszty zarządu tylko według udziałów

Zarówno wydatki na koszty zarządu jak i pobierane zaliczki winny obciążać członków wspólnoty w sposób stosunkowy, proporcjonalny do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej i żadna argumentacja nie może przemawiać za odmiennym do ustawowego sposobu obciążania, bowiem klóciłoby się to z elementarnymi zasadami sprawiedliwego i równego traktowania członków wspólnoty.

**Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 12.09.2014 sygn.akt I C 289/14**

[Paweł Puch](#) | 04.11.2014

[http://www.administrator24.info/artukul/id6900,co-nowego-w-orzecznictwie-rozgraniczenie-instalacji-wodnej-koszty-zarzadu-tylko-wedlug-udzialow?utm\\_source=newsletter98\\_czw&utm\\_medium=mail&utm\\_campaign=mailing](http://www.administrator24.info/artukul/id6900,co-nowego-w-orzecznictwie-rozgraniczenie-instalacji-wodnej-koszty-zarzadu-tylko-wedlug-udzialow?utm_source=newsletter98_czw&utm_medium=mail&utm_campaign=mailing)

[http://orzeczenia.ms.gov.pl/content/\\$N/150515000000503\\_I\\_C\\_000289\\_2014\\_Uz\\_2014-09-12\\_002](http://orzeczenia.ms.gov.pl/content/$N/150515000000503_I_C_000289_2014_Uz_2014-09-12_002)

\*\*\*\*\*

## Zrzeczenie się członkostwa i podpisanie sprawozdania zarządu

*Zrzeczenie się członkostwa w zarządzie wymaga wypowiedzenia, a to może być dokonane przez członka zarządu w każdym czasie i jest skuteczne z chwilą powzięcia o niej wiadomości przez zarząd. Zatem uchwała w której odwołuje się członków zarządu którzy wcześniej skutecznie zrezygnowali ze sprawowania funkcji jest niezgodna z przepisami prawa i podlega uchynieniu. Ponadto podpisy pod rocznym sprawozdaniem z działalności zarządu składają aktualni jego członkowie, a nie osoby, które w chwili jego składania nie pełnią już funkcji członków zarządu mimo, że sprawozdanie dotyczy okresu kiedy pełniły swoją funkcję- wynika z wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu.*

W przedmiotowej sprawie powódka wniosła o uchynienie dwóch uchwał wspólnoty mieszkaniowej, tj. uchwały w sprawie odwołania z funkcji członków zarządu i w sprawie powołania członków zarządu spółnoty. Sąd uznał, że powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie gdyż dwaj członkowie zarządu wcześniej „zrzekli się tej funkcji”. Ustawa o własności lokali nie reguluje zagadnienia rezygnacji członka zarządu z pełnienia tej funkcji. W myśl zaś jej art. 1 ust. 2 w zakresie nie uregulowany ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, a zatem także co do zarządu. Zdaniem Sądu kwestię tę należy rozstrzygnąć, stosując per analogiam art. 746§ 2 kodeksu cywilnego. W zasadzie w doktrynie przyjmuje się, że do stosunku członkostwa w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej stosować należy przepisy dotyczące umowy zlecenia, tj. art. 734 i nast. kodeksu cywilnego. Zrzeczenie się członkostwa w zarządzie wymaga zatem wypowiedzenia, a to może być dokonane w każdym czasie, jest czynnością jednostronną, skuteczną z chwilą powzięcia o niej wiadomości przez zarząd (art. 61 kc). Rezygnacja członka zarządu wywołuje przy tym skutek z chwilą podjęcia. Zatem uchwała części w której odwołuje tych członków zarządu jest niezgodna z przepisami prawa i jako taka w tej części na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali powinna zostać uchylona. Skoro członkowie zarządu zrezygnowali ze sprawowanej funkcji to niezgodne z prawem są także postanowienia uchwały, w myśl których sprawozdanie finansowe oraz rozliczenia podatkowe wspólnoty mieszkaniowej miałyby podpisać po ich sporządzeniu zarząd działający w roku, objętym tymi dokumentami. Zgodnie bowiem z art. 30 ust. 1 ustawy o własności lokali to zarząd zobowiązany jest do składania rocznego sprawozdania ze swej działalności, a skoro tak to sprawozdanie to nie może być podpisane przez osoby, które w chwili jego składania nie pełnią już funkcji członków zarządu. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, a zatem zasady reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej nie mogą być modyfikowane w drodze jej uchwał.

**Wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 18.06.2014 roku sygn. akt. I C 316/13**

[Paweł Puch](#) | 26.08.2014

<http://www.administrator24.info/artukul/id6654,co-nowego-w-orzecznictwie-zrzeczenie-sie-czlonkostwa-i-podpisanie-sprawozdania-zarzadusprzedaz-alkoholu-we-wspolnocie-mieszkaniowej>

\*\*\*\*\*

## Ustanowienie zarządcy art. 18 wyklucza wybór zarządu art. 20 uwl.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 września 2005 r. ( III CZP 62/05) stwierdza, iż „ustanowienie zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 1994 r. o własności lokali wyklucza możliwość tworzenia zarządu (w znaczeniu podmiotowym) według postanowień art. 20 ustawy”.

<http://ksiegowosc.infor.pl/podatki/cit/cit/podatnicy-i-zakres-opodatowania/290148,2,Kto-wypelnia-obowiazki-wspolnoty-mieszkaniowej-w-zakresie-rachunkowosci.html>

\*\*\*\*\*

## Przedawnienie zaliczek, brak rozliczenia co do udziałów i brak udowodnienia roszczeń

Ustawodawca na mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca, a zatem roszczenia o ich zapłatę przedawniają się z upływem 3 lat. Przyjęcie dla zaliczek 10-letniego terminu przedawnienia jak dla świadczeń jednorazowych ewidentnie błędne.

Ponadto z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów. Ustalanie więc zaliczki wg stawki za m<sup>2</sup> mieszkania jest nieważne.

Ponadto żądania pozwu muszą zostać przez [wspólnotę mieszkaniową](#) udowodnione inaczej sąd oddali powództwo – wynika z wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieście we Wrocławiu.

W przedmiotowej sprawie pozwany był właścicielem lokalu i członkiem **wspólnoty mieszkaniowej** pozwany nie uiszczał zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz opłaty za **media** dostarczane do jego lokalu.

Pozwany zaprzestał uiszczania opłat z tego tytułu, iż zarządzający wspólnotą naruszała wobec niego swe obowiązki wynikające z ustawy i nie przedkładała mu sprawozdań z rozliczenia wg stanu wodomierzy.

Zdaniem Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie gdyż pozwany podniósł zarzut przedawnienia. Wszystkie dochodzone przez stronę powodową opłaty mają charakter świadczeń okresowych i podlegają w związku z tym 3 letniemu terminowi przedawnienia stosownie do art. 118 kodeksu cywilnego. Kwestia okresowego charakteru tych świadczeń jest oczywista.

Zdaniem Sądu zaliczki te spełniają wszystkie cechy świadczenia okresowego, bowiem zgodnie z [ustawą o własności lokali](#) uiszczane są w okresowych odstępach czasu (co miesiąc), natomiast globalna wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie jest znana do czasu sporządzenia sprawozdania finansowego za mijający rok kalendarzowy, zaliczki więc nie składają się z góry na określoną jednorazowo kwotę, która tylko jest rozłożona na raty.

Pogląd taki przedstawiony jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Ustawodawca na mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Jest to zrozumiałe skoro mają one pokrywać okresowe, najczęściej konieczne do poniesienia co miesiąc, wydatki na wskazane wyżej koszty zarządu **nieruchomością wspólną**.

Opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na koszty zarządu ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub

krótkoterminowych kredytów. Przyjęcie dla zaliczek na koszty **zarządu nieruchomością** wspólną 10-letniego terminu przedawnienia jak dla świadczeń jednorazowych ewidentnie błędne. Nawet jednak gdyby nie podzielić stanowiska o przedawnieniu i tak żądanie pozwu nie zostało udowodnione ani co do zasady ani co do wysokości, więc jako nie udowodnione podlegało i tak oddaleniu w **całości**.

Sąd uznał, że zawiadomienia kierowane do pozwanego o wysokości opłat nie są wystarczające do udowodnienia żądania pozwu. Mianowicie w celu udowodnienia roszczenia o zapłatę zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną powodowa wspólnota winna przedstawić uchwały o wysokości zaliczek.

Takie uchwały nie zostały załączone do pozwu, ani nawet do odpowiedzi na sprzeciw. Uchwały takie zostały dopiero dołączone dopiero dużo terminie określonym przez sąd. Nie mniej jednak i tak nie mogły by one być podstawą do udowodnienia co do wysokości roszczenia o zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną albowiem są sprzeczne z przepisem o charakterze ius cogens, a to art. 12 ust. 2 **ustawy o własności lokali**, który stanowi, iż pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.

W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Ww przepis ma charakter bezwzględnie obowiązujący i wynika z niego, że tylko w oparciu udział procentowy w nieruchomości wspólnej powinna być ustalana wysokość zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Z art. 12 ust. 2 uwl wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z **utrzymaniem nieruchomości** wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów. Ustalanie więc zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną wg stawki za m<sup>2</sup> mieszkania jest nieważne.

Odnosząc się natomiast do kwestii dotyczącej opłat za wodę dostarczaną do lokalu i odbioru ścieków, to same zawiadomienia dotyczące wysokości zaliczek na te opłaty i rozliczenia załączone do pozwu, w świetle zarzutów zawartych w sprzeciwie i dołączonych do niego umów dotyczących zainstalowania dwóch wodomierzy nie są wystarczające do udowodnienia tych roszczeń co do wysokości, a pozostałe wnioski dowodowe dot. tego żądania zostały sprekludowane, o czym mowa była wyżej.

Niemniej jednak nawet w odpowiedzi na sprzeciw powód nie **podał** żadnych swych twierdzeń dotyczących **sposobu rozliczania wody** pozwanemu, choć jasno w sprzeciwie podniesiono zarzut nieudowodnienia żądania co do wysokości. Zdaniem Sądu zawodowy pełnomocnik powinien wyczerpująco podać twierdzenia **strony**, którą reprezentuje co do sposobu rozliczania wody pozwanemu, a następnie w celu udowodnienia swoich twierdzeń zgłosić wnioski dowodowe (np. z zeznań świadków).

Tymczasem pełnomocnik co do sposobu rozliczania wody pozwanemu podał tylko, że jest to najniższa norma ze względu na wyposażenie lokalu. Nie podał natomiast twierdzeń jak ta norma jest ustalana, dlaczego akurat powodowi nalicza się zaliczkę za 2,4 m<sup>3</sup> wody, na podstawie czego wylicza się symulację, jaka jest różnica między symulacją a hipotetycznym zużyciem.

Jeżeli faktycznie pozwanemu nalicza się zaliczkę wg najniższej normy zużycia, to po co jeszcze potem są rozliczenia tej zaliczki wg jakiejś symulacji czy hipotetycznych odczytów. Zdaniem Sądu strona zobowiązana jest podać te twierdzenia, dowód z zeznań świadków nie może zastępować twierdzeń strony, ale je udowadniać. Nadto okoliczność czy faktycznie pozwanemu nalicza się zużycie wody wg najniższej normy winna wynikać z dokumentów **dot.** rozliczeń wody w całym budynku i na poszczególne lokale; zeznania świadków, w tym w większości członków wspólnoty nie mogą tego zastąpić.

Odnosząc się natomiast do kwestii [opłat za wywóz śmieci](#), żądanie to nie zostało w ogóle udowodnione żadnym dowodem ani co do zasady ani co do wysokości. Strona powodowa nie zgłosiła żadnego dowodu w celu jego udowodnienia. Nie wiadomo więc z czego wynika stawka, którą obciążany jest pozwany, czy powodowa Wspólnota ma w ogóle umowę z usługodawcą w tym zakresie, ile za to płaci i jak ta kwota jest rozliczana na poszczególnych członków wspólnoty. Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo.

**Wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieście we Wrocławiu z dnia 19.04.2013 roku  
sygn.akt IX C 467/12**

<http://www.administrator24.info/arttykul/id5451,co-nowego-w-orzecznictwie-bledy-wspolnoty-przy-wykonaniu-zastepczym-przedawnienie-zaliczek-brak-rozliczenia-co-do-udzialow-i-brak-udowodnienia-rozszcen?p=2>

[Paweł Puch](#) | 07.10.2013

\*\*\*\*\*

## Przeglądy w nieruchomości wspólnej – tabela

Co?	Co ile?	Osoba uprawniona
Kontrola prac wind	Zgodnie z zaleceniami producenta	Konserwator lub inspektor DT
Kontrola instalacji grzewczej gazowej	Dwukrotnie w czasie sezonu grzewczego	Konserwator lub serwis producenta
Kontrola stałych urządzeń tryskaczowych i przegląd gaśnic	Corocznie	Osoba posiadająca uprawnienia w zakresie sprzętu przeciwpożarowego
Sprawdzenie technicznej sprawności budynków, budowli i instalacji narażanych na niszczące działanie	Corocznie	Osoba mająca uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie w odpowiedniej specjalności i zarejestrowana w IIB
Przegląd instalacji służącej ochronie środowiska czynników	Corocznie	jw.
Przegląd instalacji gazowej i pomiar szczelności instalacji gazowej	Corocznie	Osoba mająca kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru lub usług w zakresie naprawy lub konserwacji odpowiednich urządzeń gazowych
Kontrola kotłowni o mocy kotła powyżej 70KW	Corocznie	Konserwator lub serwis, inspektor dozoru technicznego
Przegląd przewodów kominowo-dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	Corocznie	Mistrz kominiański
Przegląd przewodów kominowych z ciągiem wymuszonym pracą urządzeń mechanicznych	Corocznie	Osoba mająca uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności
Przegląd hydrantów wewnętrznych	Corocznie	Osoba mająca uprawnienia w zakresie sprzętu przeciwpożarowego
Kontrola stanu sprawności technicznej budynku i wartości użytkowej obiektu, jego estetyki i otoczenia	Co pięć lat	Osoba mająca uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie w odpowiedniej specjalności i zarejestrowana w IIB
Przegląd instalacji elektrycznej i piorunochronowej	Co pięć lat	Osoba mająca kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru lub usług w zakresie naprawy lub konserwacji odpowiednich urządzeń elektrycznych
<b>Tab. Zestawienie przeglądów w nieruchomości</b>		

Tab. Zestawienie przeglądów w nieruchomości

## Zarządzanie nieruchomością przez spółkę z udziałem gminy.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

Sygn. akt I A Ca 778/12

Dnia 24 stycznia 2013 r.

[http://orzeczenia.bialystok.sa.gov.pl/content/wsp\\$00f3lnoty\\$0020mieszkaniowej/15050000000503\\_I\\_ACa\\_000778\\_2012\\_Uz\\_2013-01-24\\_001](http://orzeczenia.bialystok.sa.gov.pl/content/wsp$00f3lnoty$0020mieszkaniowej/15050000000503_I_ACa_000778_2012_Uz_2013-01-24_001)

## Wybór zarządu wspólnoty – czynność przekraczająca zwykły zarząd.

Oddanie głosu stanowi czynność zwykłego zarządu ([art. 201 k.c.](#)), bądź czynność przekraczającą czynność zwykłego zarządu ([art. 199 k.c.](#)) w zależności od przedmiotu uchwały. Uchwały podejmowane w sprawach przekraczających zwykły zarząd, a do takich należy zaliczyć uchwałę o wyborze zarządu – organu, piastuna - wspólnoty mieszkaniowej, wymagają uzgodnienia wspólnego stanowiska wszystkich współwłaścicieli.

[http://orzeczenia.bialystok.sa.gov.pl/content/interes\\$0020prawny\\$0020nieistnienie\\$0020uchwa\\$0142/150500000000503\\_I\\_ACa\\_000791\\_2013\\_Uz\\_2014-04-03\\_002](http://orzeczenia.bialystok.sa.gov.pl/content/interes$0020prawny$0020nieistnienie$0020uchwa$0142/150500000000503_I_ACa_000791_2013_Uz_2014-04-03_002)

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

Sygn. akt I A Ca 791/13

Dnia 3 kwietnia 2014 r.

## Pełnomocnictwo rodzajowe, ogólne – interpretacja

[http://orzeczenia.bialystok.sa.gov.pl/content/interes\\$0020prawny\\$0020nieistnienie\\$0020uchwa\\$a\\$0142/150500000000503\\_I\\_ACa\\_000791\\_2013\\_Uz\\_2014-04-03\\_002](http://orzeczenia.bialystok.sa.gov.pl/content/interes$0020prawny$0020nieistnienie$0020uchwa$a$0142/150500000000503_I_ACa_000791_2013_Uz_2014-04-03_002)

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny  
Sygn. akt I A Ca 791/13 Dnia 3 kwietnia 2014 r.

## Uchwała musi zawierać nazwisko właściciela i jego udział

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.

[http://orzeczenia.bialystok.sa.gov.pl/content/interes\\$0020prawny\\$0020nieistnienie\\$0020uchwa\\$a\\$0142/150500000000503\\_I\\_ACa\\_000791\\_2013\\_Uz\\_2014-04-03\\_002](http://orzeczenia.bialystok.sa.gov.pl/content/interes$0020prawny$0020nieistnienie$0020uchwa$a$0142/150500000000503_I_ACa_000791_2013_Uz_2014-04-03_002)

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny  
Sygn. akt I A Ca 791/13 Dnia 3 kwietnia 2014 r.

## WYRAŻANIE WOLI – (pełnomocnictwo)

*Ustawa* (z 24 czerwca 1994 r.) o własności lokali czytelnie określa podmiot uprawniony do składania oświadczenia woli za „dużą” wspólnotę mieszkaniową:

### **Art. 22.**

1. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie.
2. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

### **W każdym więc przypadku oświadczenie woli w imieniu wspólnoty składa zarząd.**

To on podpisuje wszelkie umowy, w tym zlecenia na remonty i konserwacje nieruchomości wspólnej a także na jej modernizację, z tym, że modernizacja (przekraczająca zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną) wymaga uchwały wspólnoty.

Jest jednak oczywiste, że wykonawcę, który modernizację będzie wykonywał, nie interesuje to, czy zarząd ma upoważnienie do zlecenia prac (w formie uchwały wspólnoty, zgodnie z art. 22.2 ustawy), czy też podejmuje decyzję niezgodną z ustawą.

Nie ulega wątpliwości, że **zarząd może zatrudnić księgową, sprzątaczkę, konserwatora i innych pracowników**, którzy na rzecz wspólnoty będą wykonywać określone czynności. Decyzję o ich zatrudnieniu zarząd podejmuje oczywiście samodzielnie.

Samodzielnie może także podpisać umowę z firmą, która będzie wykonywać różne czynności, w tym wyżej wymienione.

Firmy tej nie można nazwać „zarządcą”, gdyż termin „zarządca” jest ustawowy i dotyczy wyłącznie podmiotu, któremu zarządzanie nieruchomością wspólną zleciła wspólnota na podstawie art. 18.1.

Znajduje to potwierdzenie w wielu innych artykułach, gdzie ustawodawca wyraźnie określa kompetencje i obowiązki zarządu lub „zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1” – takie zapisy znajdujemy w artykułach: 29, 30, 31, 32 i 32a.

Wydaje się uzasadnione, aby firmę taką nazywać „administratorem”, który jest po prostu wykonawcą woli zarządu, ale nie pozbawia go ustawowych kompetencji.

Jest oczywiste, że **administrator nie może uzależniać wykonywania swoich obowiązków od treści uchwał wspólnoty** – „łącznikiem” pomiędzy nim a wspólnotą jest zarząd, który za swoje decyzje odpowiada przed wspólnotą ale nie ma obowiązku by się z nich tłumaczył administratorowi. Nie dla wszystkich jednak jest to bezdyskusyjne – dla waszego „licencjonowanego” zarządcy najwyraźniej również.

Zażyjmy jednak na chwilę hipotetycznie, że zawarcie lub rozwiązanie umowy o administrowanie przekracza zakres zwykłego zarządu. Jeśli tak jest, to faktycznie wspólnota musi podjąć stosowaną uchwałę, ale jej wykonanie – na mocy art. 22.2 – zleca zarządowi.

Administratorowi musi wystarczyć złożone przez zarząd **oświadczenie woli** (wypowiedzenie). Nie ma on prawa do żądania, aby zarząd uchwałę wspólnoty mu przedstawiał.

Oczywiście **zawarcie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną** zakresu zwykłego zarządu nie przekracza. Gdyby miało przekraczać, to przekraczałoby ten zakres także zawarcie umowy ze sprzątaczką, księgową, konserwatorem, etc.

## ZWYKŁY ZARZĄD

**Jedną z podstawowych cech działań podejmowanych w trybie zwykłego zarządu:** otóż działania te nie mogą powodować ograniczeń praw właścicieli zarządzanej nieruchomości, chyba że takie ograniczenie dopuszcza ustawa.

## Podejmowanie decyzji głosowania przez współwłaściciela, małżonka

Każdy z właścicieli zarządza nieruchomością, a właściciele podejmują decyzje w formie zgody na ich dokonanie. Do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli liczona według wielkości udziałów. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać:

- upoważnienia sądowego do dokonania czynności,
- zezwolenie na dokonanie czynności,
- pozbawić drugiego współwłaściciela, małżonka samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym,
- postanowić, że na dokonanie czynności zamiast zgody współwłaściciela, małżonka będzie potrzebne zezwolenie sądu

Zatem jeżeli mieszkanie we wspólnocie mieszkaniowej stanowi majątek wspólny małżonków do wykonywania praw we wspólnocie mieszkaniowej, czyli np. głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej małżonek nie potrzebuje pełnomocnictwa drugiego małżonka.

Do czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (jednomyślność). W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą, co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

## Administrator bez prawa do zbierania głosów

Administrator nie jest uprawniony do samodzielnego zbierania głosów chyba, że został upoważniony do tego przez zarząd lub taki obowiązek wynika z zawartej przez niego umowy o administrowanie – wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

Wspólnota mieszkaniowa posiada zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz i jest wyłącznie władny do podejmowania decyzji w kwestiach dla niego zastrzeżonych, jak choćby o uzupełnieniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Jednak z treści zawartej umowy [o administrowaniu] jednoznacznie wynika, że powierzono mu wyłącznie funkcje administracyjne, pozostawiając funkcje władcze dla zarządu. Tym samym to wyłącznie zarządowi przysługiwało prawo do podjęcia decyzji o uzupełnieniu głosowania i zbieraniu głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Tymczasem z jednoznacznych zeznań członka zarządu wynika, że zarząd nie podejmował ani na zebraniu, ani poza nim decyzji o zbieraniu głosów. Co więcej, z protokołu wykreślono zapis o zbieraniu głosów osób nieobecnych w trybie indywidualnym, co wyraźnie wskazuje na brak woli kontynuacji głosowania w tej formie.

Powód miał przeto prawo spodziewać się, że głosowanie zostało już merytorycznie rozstrzygnięte, a uchwały nie przeszły bo nie uzyskały wymaganej większości. W sytuacji istnienia zarządu wspólnoty **administrator** nie był uprawniony do samodzielnego podejmowania decyzji o uzupełnieniu głosowania i zbieraniu fizycznym głosów poprzez swego pracownika.

Przyjęte przez ustawodawcę minimalne wymogi formalne dla funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych wynikają z nieprofesjonalnego charakteru wspólnot. Wykładnia przepisów stosowana przez judykaturę uwzględnia tę specyfikę tych podmiotów. Niestety nawet one muszą zachować pewne niezbędne minimum formalizmu aby chronić słuszny interes jednostek.



Ponieważ zarząd nie podjął decyzji o uzupełnieniu głosowania, a administrator nie był do tego samodzielnie uprawniony, głosów dopisanych po zebraniu nie sposób zaliczyć jako oddanych w trybie indywidualnym. Jak wskazał to Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 23 lutego 2006 I CK 336/05 przykładem uchwały nieistniejącej jest **uchwała wspólnoty mieszkaniowej** podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów.

Aby wspólnota mieszkaniowa mogła sprawnie funkcjonować nawet w sytuacji, gdy większość **właścicieli lokali** nie uczestniczy w zebraniu, wprowadzono możliwość indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą, przy czym zbierania głosów w ten sposób dokonywać może (zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l.) wyłącznie zarząd i on też, zgodnie z art. 23 ust. 3 u.w.l., powinien zawiadomić właścicieli o treści uchwały podjętej w tym trybie.

Komentowany przepis art. 23 ust. 1 u.w.l. wymaga, by to zarząd zbierał głosy pod uchwałą podejmowaną w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jeśli zamiast wybrać zarząd właściciele lokali powierzyli zarząd **zarządcy** na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l., to zgodnie z art. 33 u.w.l. głosy te może także zbierać ten zarządca (wyrok SN z dnia 16 stycznia 2009 r., V CSK 258/08).

**Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 31.07.2014 roku sygn.akt I C 186/14**

[http://orzeczenia.olsztyn.so.gov.pl/content/\\$N/150515000000503\\_I\\_C\\_000186\\_2014\\_Uz\\_2014-07-31\\_002](http://orzeczenia.olsztyn.so.gov.pl/content/$N/150515000000503_I_C_000186_2014_Uz_2014-07-31_002) (ORZECZENIE NIEPRAWOMOCNE na dzień 6 X 2014 r.)

<http://www.administrator24.info/arttykul/id6786,co-nowego-w-orzecznictwie-administrator-bez-prawa-do-zbierania-glosow-wspolnota-mieszkaniowa-nie-moze-bezumownie-korzystac-z-chodnika> [Paweł Puch](#) | 06.10.2014

## Sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania zarządu. Stosuje się więc do niego wymogi rzetelności kompletności i czytelności.

Musi zawierać także część finansową i winny być do niego załączone kopie dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia zestawienia, w tym kopie faktur wystawionych przez dostawców mediów. Część finansowa sprawozdania nie podlega rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości.

Przy jego składaniu nie obowiązuje formalizm. Nie ma w związku z tym przeszkód, aby zostało ono przedstawione tylko ustnie. Będzie ono miało formę uproszczoną i zawierać będzie przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku kalendarzom – wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku.

Właściciel lokalu wniósł pozew o uchylenie uchwały **właścicieli lokali** w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu oraz udzielenia absolutorium, jednak w ocenie sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 **ustawy o własności lokali** zarząd lub zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, ma obowiązek składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności oraz zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.

Przedmiotem zebrania winno zaś być uchwalenie rocznego planu gospodarczego **zarządu nieruchomością wspólną** i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, a także sprawozdanie zarządu.

UWL nie wprowadza żadnych regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd lub zarządcę.

Należy więc zakładać, że stosować się do niego będzie, podobnie jak do innych sprawozdań, wymogi rzetelności (zgodności z faktami i dokumentami), kompletności (ujmowanie wszystkich faktów, jakie miały miejsce) i czytelności (przedstawianie informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli przeczytać przekaz i zrozumieć jego treść). Bez znaczenia pozostaje jego forma, chyba że właściciele lokali (w umowie lub w uchwale) formę tą określą.

Aby sprawozdanie było kompletne, musi zawierać także część finansową, a sporządzenie **sprawozdania finansowego** będzie wiązać się z obowiązkiem (o którym mowa w art. 29 ust. 1 UWL) prowadzenia przez zarząd lub zarządcę określonej przez WM pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Sprawozdanie finansowe WM stanowi zatem część sprawozdania rocznego składanego przez zarząd (lub zarządcę) na corocznym zebraniu właścicieli lokali. Powinno być sporządzone dla danej wspólnoty na rok kalendarzowy, opatrzone podpisem zarządcy lub członków zarządu (co najmniej dwóch, jeśli zarząd jest wieloosobowy), a jego zatwierdzanie odbywa się uchwałą **właścicieli lokali** – albo osobną, albo uchwałą w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium.

Poza tym sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie właścicieli lokali (jeśli takie są) i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona dla danej **nieruchomości wspólnej** pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Istotne będzie również przedstawienie efektów zarządzania nieruchomością.

Przy tym, jak wskazuje się w judykaturze (zob. uzasadnienie wyroku SA w Katowicach z dnia 08.02.2013 r., V ACa 533/12), do sprawozdania winny być także załączone kopie dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia zestawienia przychodów i wydatków wspólnoty, w tym kopie faktur wystawionych przez dostawców mediów, by umożliwić członkom wspólnoty dostępu do informacji o jej kondycji finansowej oraz kontroli pracy zarządu, co ma również służyć ochronie wspólnoty przed ewentualnymi nadużyciami.

Ocena zarządu lub zarządcy równoznaczna jest zaś z oceną, czy nieruchomość wspólna zarządzana była prawidłowo, a końcowym efektem tej oceny jest udzielenie (lub nieudzielenie) zarządowi absolutorium (por. art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 29 ust. 2 UWL).

Jednocześnie uchwała dotycząca zatwierdzenia sprawozdania zarządu (czyli dotycząca pracy zarządu) i będąca podstawą udzielenia lub odmowy udzielenia zarządowi absolutorium jest istotna i ma znaczenie normatywne.

Ustawodawca przyjmuje bowiem, że sprawozdanie ma bardzo duże znaczenie dla właścicieli, skoro jego rozpatrywanie i zatwierdzanie pozostawiono do wyłącznej kompetencji zebrania ich ogółu (art. 30 ust. 2 UWL).

Zatwierdzenie (lub nie) sprawozdania może wpłynąć na udzielenie absolutorium, a zatem i na odpowiedzialność organizacyjną członków zarządu. Może też z niego wynikać konieczność pokrycia przez właścicieli strat finansowych.

Sprawozdanie z działalności zarządcy jest przedstawiane na zebraniu ogółu mieszkańców. Wcześniej członkowie WM mają możliwość zapoznania się z sprawozdaniem, które zwyczajowo jest udostępniane w siedzibie **zarządcy**.

Na zebraniu mają oni również prawo zgłaszać do niego swoje uwagi. Następnie odbywa się głosowanie co do udzielenia zarządowi absolutorium. Zatem czynności wykonane przez zarząd podlegają ocenie członków wspólnoty.

Zdaniem Sądu, nie można stwierdzić, że uchwała zawiera postanowienia naruszające jakikolwiek przepis prawa. Została podjęta w sprawie dotyczącej wspólnoty, przez organ do tego upoważniony, większością głosów.

Powód nie zdołał również wykazać, aby sprawozdanie było nierzetelne, tzn. aby przedstawiało nieprawdziwy obraz funkcjonowania **wspólnoty** w roku obrachunkowym, a zwłaszcza – zawierało nieprawdziwe bądź nieprawidłowe dane. Ponadto, część finansowa sprawozdania zarządu WM nie podlega rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości.

Przy składaniu sprawozdań za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze.

Nie ma w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie to przedstawiono np. tylko ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd do tego upoważnioną. Istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny.

Z natury rzeczy będzie ono miało formę uproszczoną i zawierać będzie przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku kalendarzom. Z punktu widzenia jego poprawności sprawozdania istotne jest zatem jedynie zestawienie faktycznych wpłat z tytułu zaliczek oraz wydatków ponoszonych na utrzymanie **nieruchomości**.

Bezasadny jest zatem zarzut, że sprawozdanie (finansowe) za rok 2011 zostało przedstawione w postaci zestawienia kosztów i przychodów a nie sprawozdania finansowego określonego w ustawie o rachunkowości.

**Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 05.11.2013 roku sygn.akt I C 29/13**

[Paweł Puch](#) | 11.03.2014

<http://www.administrator24.info/artukul/id6010,co-nowego-w-orzecznictwie-sprawozdanie-zarządu-wspolnoty-mieszkaniowej-zaklocanie-ciszy-w-budynkach-wielorodzinnych>

\*\*\*\*\*

## Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej

Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej zawiera koszty poniesione przez wspólnotę jako całość, a nie koszty ponoszone przez członków wspólnoty jako właścicieli odrębnych lokali. Musi zatem odzwierciedlać stan faktyczny, jaki wytworzył się na skutek dokonania określonych rozliczeń. W szczególności sprawozdanie to relacja z tego, ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto wspólnoty, ile środków wydatkowano, ile środków zostało do dyspozycji wspólnoty.

Dodatkowo w sprawozdaniu zawarta jest informacja o stanie rachunków bankowych, zgromadzonych środkach na funduszu remontowym oraz wydatkach pokrytych z tego funduszu, stanie rozrachunków wspólnoty z dostawcami i odbiorcami, oraz jedynie zbiorcza informacja o nadpłatach i niedopłatach właścicieli – wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

W przedmiotowej sprawie powód był właścicielem lokalu w budynku **wspólnoty mieszkaniowej**, której zarząd powierzony został spółce aktem notarialnym, z którego wynika, że zarządca uprawniony jest do reprezentowania wspólnoty przed wszystkimi organami administracji rządowej i samorządowej oraz przed sądami.

Uchwałami podjętymi na zebraniu oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów przez właścicieli lokali zatwierdzone zostało roczne sprawozdanie finansowe zarządcy przedmiotowej **nieruchomości** za rok 2010 oraz udzielono zarządcy absolutorium za rok 2010. Powód kwestionował dane zawarte w sprawozdaniu i prawidłowość prowadzenia gospodarki finansowej.

Jak wskazał sąd okręgowy istota sporu dotyczyła kwestii prawidłowości przygotowanego przez zarządcę **sprawozdania finansowego**. Do dokonania tej oceny, czy sprawozdanie to sporządzone zostało prawidłowo, czy też było obarczone nieprawidłowościami, wymagane były wiadomości specjalne z dziedziny rachunkowości. Jednakże strona powodowa nie wносиła o przeprowadzenie takiego dowodu na potwierdzenie swoich twierdzeń, ograniczając się jedynie do przedkładania pism zawierających wyliczenia, gdzie wykazywała na zaistniałą jej zdaniem wadliwość sprawozdania finansowego i błędy w zeznaniach świadka.

Strona pozwana natomiast podważała zasadność wyliczeń powoda, wskazując na błędną metodę liczenia i błędne założenia leżące u jej podstaw. Wyliczenia te uznała za niejasne i niezrozumiałe. Podkreślała przy tym, że powód nie zapoznał się z dokumentacją finansową wspólnoty przed złożeniem pozwu, nie znał całej dokumentacji również w toku sprawy, a swoje twierdzenia opierał jedynie na wrywkowej analizie.

Zgodnie z ogólną regułą z art. 6 k.c., ciężar procesowy udowodnienia tych okoliczności nieprawidłowości sporządzonego sprawozdania finansowego spoczywał na stronie powodowej, która nie przedstawiła wystarczającego materiału dowodowego na potwierdzenie przedmiotowych zarzutów.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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. W ocenie sądu żadna z podstaw uchylenia zaskarżonych uchwał nie została przez powoda w tej sprawie wykazana.

Jak wskazał sąd okręgowy, art. 20 u.w.l. nakłada na zarząd wspólnot lub zarządcę powołanego w trybie art. 18 u.w.l. obowiązek zgodnego prawem prowadzenia rachunkowości wspólnoty, zobowiązując zarząd do prowadzenia pozaksięgowej ewidencji finansowej kosztów, zaliczek uiszczanych przez właścicieli na ich pokrycie oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Rozliczenia takie przedstawiane są najczęściej przy okazji sporządzania sprawozdania z zarządu za dany rok. Częścią składową takiego sprawozdania jest bowiem sprawozdanie finansowe wspólnoty.

Jak podkreślił sąd okręgowy, sprawozdanie finansowe wspólnoty zawiera koszty poniesione przez wspólnotę jako całość, a nie koszty ponoszone przez członków wspólnoty jako właścicieli odrębnych lokali. Sprawozdanie z **zarządu nieruchomością** musi zatem odzwierciedlać stan faktyczny, jaki wytworzył się na skutek dokonania określonych rozliczeń.

W szczególności sprawozdanie finansowe za dany rok to relacja z tego, ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto wspólnoty, ile środków wydatkowano, ile środków zostało do dyspozycji wspólnoty. Sprawozdanie nie nakłada na wspólnotę ani na poszczególnych jej członków żadnych obowiązków. Powód zarzucał, iż w sprawozdaniu nie znalazły się informacje o zadłużeniu poszczególnych lokali. Jest to zarzut chybiony bowiem zarządca nie ma obowiązku umieszczania tego rodzaju zindywidualizowanych informacji w ogólnym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie finansowe obrazuje poniesione koszty w podziale na poszczególne rodzaje kosztów, dostarcza informacji o wysokości kwoty zaliczek wniesionych przez właścicieli lokali na pokrycie tych kosztów w danym roku, prezentuje wynik finansowy wspólnoty za dany rok. Dodatkowo w sprawozdaniu zawarta jest informacja o stanie rachunków bankowych, zgromadzonych środkach na funduszu remontowym oraz wydatkach pokrytych z tego funduszu, stanie rozrachunków wspólnoty z dostawcami i odbiorcami, oraz jedynie zbiorcza informacja o nadpłatach i niedopłatach właścicieli.

Kolejny zarzut powoda dotyczył niepodejmowania działań windykacyjnych związanych z zaległościami w płatnościach członków wspólnoty. **Wspólnota** przedstawiła dokumentację

obrazującą czynności podejmowane wobec członków zalegających z płatnościami przed terminem zebrania. Również więc ten zarzut w ocenie sądu jest niezasadny.

Kolejny zarzut powoda to niezgodność rozliczeń z art. 12 ust. 2 u.w.l. Dotyczy to w szczególności rozliczenia kosztów energii elektrycznej i ochrony garażu stanowiącego w pozwanej wspólnocie odrębny lokal. Jak wskazał sąd okręgowy zarzut ten jest niezasadny. Powód wskazuje bowiem na niezgodności w rozliczeniu poszczególnych lokali, nie podważa natomiast żadnych rozliczeń wynikających z tego tytułu ze sprawozdania finansowego za rok 2010.

Sprawozdanie dostarcza bowiem informacji o wysokości całkowitej kwoty zaliczek wniesionych przez właścicieli lokali na pokrycie tych kosztów w danym roku i zawiera jedynie zbiorczą informację o nadpłatach i niedopłatach właścicieli. Jest to więc tylko wykaz kosztów związanych ogólnie z globalnymi kosztami **nieruchomości**, bez jakichkolwiek informacji dotyczących obciążeń poszczególnych lokali czy to mieszkalnych czy też użytkowych.

Ze sprawozdania nie wynika więc, w jaki sposób rozliczane są koszty garażu jako odrębnego lokalu. Tym samym – jak podkreślił sąd okręgowy, nawet uwzględnienie zastrzeżeń powoda i uchylene uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego spowodowałyby przy ponownym jego sporządzeniu przedstawienie tego samego wykazu kwot i ich rozliczeń bowiem były to rzeczywiste ogólnie wpłacone koszty i wydatki poniesione przez wspólnotę.

**Sprawozdanie finansowe** powinno bowiem rzetelnie odzwierciedlać przyjęty przez zarządcę sposób poszczególnych rozliczeń, i to także wówczas, gdy sam ten sposób jest wadliwy. Jest bowiem oczywiste, iż w przypadku przyjęcia i realizowania nawet nieprawidłowego systemu danych rozliczeń, nie można w sprawozdaniu finansowym przyjąć innego, prawidłowego sposobu dokonywania takich rozliczeń, gdyż wówczas sprawozdanie to nie byłoby zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy, a zatem zawierałoby nieprawdziwe dane.

Ponadto, jak wskazał sąd okręgowy, taki czy inny sposób rozliczenia garażu nie wpływa na wysokość kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym, ponieważ wskazane są tam całościowe koszty poniesione przez wspólnotę z tytułu energii elektrycznej. Jest to bowiem relacja za dany rok obrachunkowy z tego ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto wspólnoty, ile środków wydatkowano, ile środków zostało do dyspozycji wspólnoty. Nie nakłada ono na wspólnotę ani na poszczególnych jej członków żadnych obowiązków.

Przyjęcie innego sposobu obciążenia poszczególnych lokali tymi kosztami pozostałoby bez żadnego wpływu na treść kolejnego sprawozdania finansowego, które i tak powinno nadal wykazywać te same pozycje i w tych samych wysokościach, bowiem globalne koszty i wydatki wspólnoty nie ulegną zmianie.

Sąd okręgowy nie uwzględnił również kolejnego zarzutu strony powodowej dotyczącego występujących w sprawozdaniu niezgodności operacji księgowych i kasowych, a także rozbieżność między kosztami wspólnoty a obciążeniami właścicieli. Zgodnie bowiem z ogólną regułą z art. 6 k.c., ciężar procesowy udowodnienia tych okoliczności spoczywał na stronie powodowej, a strona powodowa nie przedstawiła wystarczającego materiału dowodowego na potwierdzenie przedmiotowych zarzutów.

Jak podkreślił sąd okręgowy, brak było w tej sprawie przesłanek do przeprowadzania dowodu z opinii biegłego z urzędu. Do sądu nie należy przeprowadzanie z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne – art. 6 k.c.

Jednocześnie w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie zachodziły żadne okoliczności, które przemawiałyby za dopuszczeniem dowodu z opinii biegłego z urzędu. Powód nie był w żadnym

razie osobą nieporadną, reprezentowany był przez pełnomocnika podkreślającego swoją wiedzę fachową, za przeprowadzeniem dowodu z urzędu nie przemawiał także interes publiczny.

W świetle powyższych wywodów sąd okręgowy stwierdził, że brak w sprawie okoliczności uzasadniających uchylenie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego. Powód nie wykazał niezgodności treści tej uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, ani tego, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania **nieruchomością wspólną**.

Odnosząc się natomiast do drugiej z zaskarżonych uchwał w przedmiocie udzielenia zarządcy absolutorium sąd okręgowy wskazał, że podjęcie tej uchwały było naturalnym następstwem dokonania przez członków wspólnoty pozytywnej oceny pracy zarządcy. Jest to uchwała o szczególnym charakterze, nie wprowadzająca treści i rozstrzygnięć merytorycznych, a stanowiąca jedynie wyraz woli większości członków wspólnoty co do wyrażenia aprobaty lub dezaprobaty dla działalności zarządcy w okresie objętym sprawozdaniem. Powód nie wykazał, że uchwała ta naruszała przepisy prawa albo zasady prawidłowego **zarządzania nieruchomością wspólną**.

Apelację od wydanego w tej sprawie wyroku złożył właściciel lokalu. Sąd Apelacyjny uznał jednak, że apelacja jest niezasadna. Wbrew wywodom skarżącego, „kontrola finansowa” wspólnoty przeprowadzona przez skarżącego nie stanowi dowodu w tej sprawie, podobnie jak składane przez stronę powodową pisma procesowe. Jest to bowiem jedynie stanowisko procesowe strony, które podlega analizie sądu i konfrontacji z treścią przeprowadzonych w sprawie dowodów. Nie jest natomiast wystarczające samo przekonanie skarżącego o innej, niż przyjął to sąd pierwszej instancji, ocenie przeprowadzonych dowodów.

Strona powodowa nie wykazała w tej sprawie jakichkolwiek okoliczności, które uzasadniałyby uznanie, że zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo też naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powoda.

Sąd Apelacyjny uznał, że wywody sądu okręgowego w tym zakresie są klarowne i nie ma potrzeby ich ponownego przytaczania. Odnosząc się natomiast do zawartych w tym zakresie zarzutów apelacji skarżący nie próbuje nawet wykazać, w jaki sposób nieprawidłowości wpływają na ostateczny (dodatni) wynik finansowy wspólnoty i tym samym przekładają się na treść sporządzonego przez zarządcę sprawozdania finansowego.

W efekcie zarzuty skarżącej skierowane są nie przeciwko treści sprawozdania finansowego, które oddaje należycie stan finansowy wspólnoty, co przeciwko niektórym operacjom księgowym związanym ze sposobem rozliczania przychodów i wydatków. Z tych względów brak jest jakichkolwiek podstaw, w świetle art. 25 u.w.l., do uchylenia uchwały wspólnoty właścicieli w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

Ani w pozwie wniesionym w tej sprawie, ani w złożonej apelacji, skarżąca nie formułuje jakichkolwiek zarzutów, uzasadnionych na gruncie art. 25 u.w.l., w stosunku do drugiej z zaskarżonych uchwał – udzielenia absolutorium zarządcy nieruchomości.

W tym zakresie należy podzielić wywód sądu okręgowego, że uchwała ta nie nadaje żadnych uprawnień, ani nie nakłada żadnych obowiązków na członków wspólnoty i stanowi jedynie wyraz woli zdecydowanej większości członków wspólnoty co do wyrażenia aprobaty dla działalności zarządcy. Odmienna ocena działań zarządcy wyrażana w tej sprawie przez skarżącą nie przekreśla skutecznego wyrażenia woli przez pozostałych członków wspólnoty w formie zaskarżonej uchwały.

Skarżący nie wykazał przy tym żadnych szczególnych okoliczności, które uzasadniałyby wniosek, że owa aprobata wyrażona zarządcy nieruchomości przez ogół właścicieli lokali pozostaje w sprzeczności z prawem, umową właścicieli lokali, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w końcu w jakikolwiek sposób narusza interesy skarżącego.

Wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie sygn. akt I ACa 1176/12

[Paweł Puch](#) | [Administrator 5/2013](#) | 10.06.2013

<http://www.administrator24.info/artukul/id5104,co-nowego-w-orzecznictwie-sprawozdanie-finansowe-wspolnoty-mieszkaniaowej>

\*\*\*\*\*

## Definicja zarządu, zarządcy wg. UWL

Zarząd w znaczeniu funkcjonalnym...

Zarządca w znaczeniu podmiotowym

Sygn. akt III CZP 42/13 UCHWAŁA Dnia 18 października 2013 r. Sąd Najwyższy – zarząd, zarządca określenie, definicja

\*\*\*\*\*

## Gmina nie może administrować wspólnotą mieszkaniową

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2011 r., sygn. akt III CZP 22/11

<http://wspolnota.net.pl/sad-najwyzszy/gmina-nie-moze-administrowac-wspolnota-mieszkaniaowa-t7333.html>

...

Działalność podmiotów świadczących te usługi może być odpłatna, czy zarobkowa, ale nie jest bezpośrednio nastawiona na osiąganie zysku. Szeroki zakres pojęciowy użyteczności publicznej czyni niemożliwym precyzyjne określenie rodzaju potrzeb zaliczanych do ogólnospołecznych, a tym samym zadań mających na celu ich zaspokojenie. Można jedynie wskazać, że powszechnie zaliczane są do usług publicznych: oświetlenie ulic, sygnalizacja świetlna w ruchu drogowym, odwodnienie ulic, urządzenie terenów zielonych i rekreacyjnych oraz utrzymanie cmentarzy. Regulacje prawne gwarantują obywatelowi gminy dostęp do usług w postaci dostarczania wody, odprowadzania ścieków, przesyłania, dystrybucji i sprzedaży energii elektrycznej, paliw gazowych (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 20 października 2005 r., II OSK 138/05 niepubl.) i ciepła do gospodarstw domowych, przewozu osób (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 19 lipca 2005 r., I OSK 130/05 niepubl.), świadczeń opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych, świadczeń z zakresu pomocy społecznej, edukacyjno-oświatowych, bibliotecznych oraz prowadzenia targowiska.

W orzecznictwie administracyjnym za nieobjęte ramami użyteczności publicznej uznano: umieszczanie reklam, umieszczanie materiałów informacyjnych na tablicach i słupach ogłoszeniowych należących do gminy, ustalanie marży przy dystrybucji biletów jednorazowych, udzielanie poręczeń pożyczek i kredytów zaciąganych przez jednostki samorządu terytorialnego, realizowanie zadań z zakresu kultury fizycznej ukierunkowanej na sport profesjonalny.

**Ocena przykładowo przytoczonych rodzajów usług zezwala na przyjęcie, że nie należy do zadań o charakterze użyteczności publicznej zaspokajanie potrzeb jednostkowych. Przyjmuje się, że zarząd nieruchomością prywatną i o własności mieszanej ma na celu zaspokajanie indywidualnych potrzeb mieszkańców gminy (tak Edyta Hadrowicz „Prawa i obowiązki gminy we wspólnocie mieszkaniowej” Samorząd Terytorialny 10/2009), ponieważ wiąże się z indywidualnym zaspokajaniem potrzeb mieszkańców gminy, które istnieją obiektywnie i nie łączą się z przymusem korzystania z usług zakładu budżetowego.**

Katalog zadań przewidzianych w art. 9 ust. 4 us.g. i art. 1 ust. 2 u.g.k. jest otwarty i zmienny, uwarunkowany cyklem życia mieszkańców, warunkami zewnętrznymi oraz ogólną sytuacją społeczno-gospodarczą, co wymaga dostosowywania świadczenia usług do tych zmian. Stwierdzenie, czy konkretnie świadczone usługi spełniają omówione przesłanki dokonywane być powinno w okolicznościach konkretnej sprawy, przez odniesienie ich do wyróżnionych cech tych zadań, wskazujących na ich wagę dla społeczności gminnej. Za skupieniem aktywności zakładu

budżetowego na tych właśnie zadaniach przemawia jego podporządkowanie gminie, gwarantujące ciągłość i niezawodność ich wykonywania. Prowadzenie natomiast działalności w warunkach rynkowych angażowałoby bezpośrednio gminę w prowadzenie działalności gospodarczej, co nie zostało przewidziane przepisami i mogłoby niekorzystnie wpływać na realizację elementarnych potrzeb, niezbędnych ogółowi jej mieszkańców.

...

\*\*\*\*\*

## Czy zakłady budynków komunalnych mogą administrować wspólnotami mieszkaniowymi?

Z Redakcją Expressu Olsztyn skontaktowała się czytelniczka, aby zainteresować nas tematem administrowania wspólnotami mieszkaniowymi przez Zakłady Budynków Komunalnych. Jej zdaniem, w naszym mieście jest to nagminna praktyka - ona sama mieszka w budynku administrowanym przez ZBK. Praktyka zakazana prawem, gdyż jak głosi ustawa "gminne jednostki organizacyjne niezależnie od tego, czy są to zakłady budżetowe czy spółki komunalne nie mogą co do zasady zarządzać nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych bez względu na to czy gmina jest czy nie jest członkiem takiej wspólnoty".

...

Tej sprawie zamierzamy przyjrzeć się wnikliwie, a o komentarz poprosić mecenasa Lecha Obarę z Kancelarii Radców Prawnych Lech Obara i Współpracownicy.

<http://www.express.olsztyn.pl/artykuly/czy-zaklady-budynkow-komunalnych-moga-administrowac-wspolnotami-mieszkaniowymi>

\*\*\*\*\*

## Gmina zarządcą we wspólnocie

Wspólnota mieszkaniowa a gmina | Czy gmina może zarządzać | Spółka gminna | Gmina jako członek zarządu

Gmina nie powinna zarządzać wspólnotami mieszkaniowymi. Zakazu tego nie należy jednak upatrywać w przepisach dotyczących zarządzania wspólnotami, tylko w przepisach dotyczących samych gmin.

[http://www.administrator24.info/artykul/id6340,gmina-zarzadca-we-wspolnocie?utm\\_source=newsletter103\\_pn&utm\\_medium=mail&utm\\_campaign=mailing](http://www.administrator24.info/artykul/id6340,gmina-zarzadca-we-wspolnocie?utm_source=newsletter103_pn&utm_medium=mail&utm_campaign=mailing)

[Jarosław Kowszuk](#) | [Administrator 5/2014](#) | 12.11.2014

\*\*\*\*\*

## Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych przez podmioty komunalne jest niedopuszczalne

zarządzanie nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych przez podmioty komunalne jest niedopuszczalne w świetle obowiązujących przepisów prawa. Zakaz prowadzenia takiej działalności przez gminne spółki prawa handlowego określony jest w przepisach art. 9 i 10 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej<sup>11</sup>, z których wynika, że spółki z udziałem gmin nie mogą (poza szczególnymi przypadkami) być tworzone poza sferą użyteczności publicznej<sup>12</sup>. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, niezależnie od tego czy gmina jest członkiem wspólnoty, nie może być uznane za realizację zadań o charakterze użyteczności publicznej, gdyż nie dotyczy zaspokajania potrzeb zbiorowych mieszkańców i nie jest usługą powszechnie dostępną (zaspokaja jedynie potrzeby członków wspólnoty i tylko dla nich jest dostępna).

<sup>11</sup> Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.



<sup>12</sup> Zadania własne gminy określone zostały w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Działalność prowadzona przez podmioty komunalne w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie mieści się w katalogu zadań własnych gminy, określonym tym przepisem, gdyż ma komercyjny charakter i jako taka wykracza poza zakres zadań o charakterze użyteczności publicznej.

Przepisy art. 1 ust. 2, art. 7 i art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z grudnia 1996 o gospodarce komunalnej wyraźnie wskazują, że komunalne spółki prawa handlowego nie powinny prowadzić działalności gospodarczej wykraczającej poza zadania o charakterze użyteczności publicznej. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi nie ma charakteru użyteczności publicznej, gdyż nie jest ani świadczeniem usług ogólnie dostępnych, ani zaspokajaniem zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej lub ludności, ani też nie musi być świadczone nieprzerwanie. Nie stanowi też wykonywania zadań własnych gminy wymienionych w art. 7 ustawy o samorządzie gminnym. Zaspokaja jedynie potrzeby właścicieli lokali w danej nieruchomości. Wyjątki od tej zasady mogą dotyczyć wyłącznie spółek z o.o. lub akcyjnych być, zgodnie z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce komunalnej, stosowane tylko wtedy, gdy łącznie spełnione są następujące warunki:

- istnieją niezaspokojone potrzeby wspólnoty na rynku lokalnym, a występujące na terenie gminy bezrobocie w znacznym stopniu wpływa ujemnie na poziom życia ludności, a zastosowanie innych działań i środków nie doprowadziło do aktywizacji gospodarczej, ożywienia rynku lub trwałego ograniczenia bezrobocia. Mimo, że

-----  
Z aktu założycielskiego zakładu budynków komunalnych i spółki z ograniczoną odpowiedzialnością:

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie jest jednoosobową spółką Gminy Olsztyn wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod Numerem KRS:0000000110.

Numer REGON 511338433.

Powstał 01.07.1995r., do stycznia 2001r. działał jako zakład budżetowy, a od 25.01.2001r. jako spółka prawa handlowego.

§14

Do czasu udostępnienia udziałów osobom trzecim uprawnienia przysługujące Zgromadzeniu Wspólników wykonuje Prezydent Miasta Olsztyn.

§26

Członek Zarządu i Prokurenci nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi ani uczestniczyć w Spółce konkurencyjnej jako Wspólnik lub Członek władz.

\*\*\*\*\*

## Administrowanie i zarządzanie nieruchomościami – różnice

Zarządzanie nieruchomością to szerszy zakres czynności niż administrowanie. Rolą zarządcy jest aktywne zarządzanie majątkiem właściciela ulokowanym w nieruchomości, natomiast administrowanie to wyłącznie prowadzenie bieżących czynności związanych z obsługą nieruchomości.

Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Przy administrowaniu nieruchomością decyzje są podejmowane przez właściciela lub w przypadku wspólnoty mieszkaniowej przez jej Zarząd. Administrowanie nieruchomością to przejęcie większości obowiązków związanych z utrzymaniem, a pozostawienie Zarządowi Wspólnoty wszelkich decyzji dotyczących nieruchomości.

Czynności „zarządu zwykłego to najprościej mówiąc wszystkie czynności, dla których ustawodawca nie zastrzegł w ustawie obowiązku uzyskania zgody właścicieli dysponujących większością udziałów, wyrażonej w formie uchwały.

## **Często administratorzy nazywają się zarządcami**

Dość powszechne jest wśród wielu lokatorów przekonanie, że tak naprawę zarządca nieruchomości wynajęty przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje prace, które bez problemu mogliby wykonywać poszczególni członkowie zarządu lub wspólnoty. – Problem polega na tym, że wciąż w Polsce mamy dużo przypadków, gdy osoby bez odpowiedniej wiedzy i licencji świadczą dla wspólnot usługi, nazywając się zarządcami nieruchomości, a tak naprawę można je nazwać co najwyżej administratorami – zwraca uwagę Marcin Sodo z firmy Nawigator Nieruchomości kompleksowo zarządzającej nieruchomościami. Większość mieszkańców niesłusznie stawia znak równości pomiędzy określeniami „zarządca nieruchomości” oraz „administrator”. Niesłusznie, ponieważ są to dwa różne stanowiska o różnych kompetencjach. Ponadto różnią się także zakresem obowiązków.

## **Dlaczego administrator to nie to samo co zarządca?**

Różnicę widać przede wszystkim w polskim prawodawstwie, w którym określenie „administrator” nie występuje w ogóle lub pojawia się incydentalnie. Zawężenie roli administratora na przykładzie Ustawy o gospodarce nieruchomościami wykazał między innymi Sąd Najwyższy w swoim wyroku z dnia 19 stycznia 2006 roku (sygn. akt. IV CK 343/05). Sędziowie orzekli, że administrowanie jest czynnością, która generalnie zawiera się w pojęciu zarządzania nieruchomością, ale oznacza przede wszystkim podstawowe czynności dotyczące opieki nad nieruchomością. Są to głównie: sprzątanie w obrębie nieruchomości oraz jej części wspólnych, pobieranie opłat czynszowych od lokatorów oraz monitorowanie awarii wraz z ich usuwaniem. Administrator może również prowadzić korespondencję. - Jak widać są to najzwyczajniejsze czynności spotykane w ramach działania wspólnoty mieszkaniowej, które przywołują nam w pamięci obrazy znane na przykład z początków lat dziewięćdziesiątych, gdy lokator de facto mógł niewiele wyegzekwować od zarządu czy administratora. A proszenie o naprawy czy konserwacje w budynku trwało miesiącami – dodaje Marcin Sodo. Dzisiaj bardzo wiele się zmieniło, szczególnie w przypadku wspólnot mieszkaniowych w nowobudowanych osiedlach, lokatorzy coraz lepiej znają swoje prawa i obowiązki zarządu wspólnot jak i samej wspólnoty.

## **Co robi zarządca nieruchomości we wspólnocie mieszkaniowej?**

Zarządca nieruchomości wybrany przez wspólnotę mieszkaniową ma o wiele więcej obowiązków niż administrator. Odpowiada on między innymi za utrzymanie czystości i bezpieczeństwa wewnątrz nieruchomości oraz wokół niej. Oznacza to także obowiązek odśnieżania chodników, dróg osiedlowych i terenów przyległych zgodnie z Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. 1996 Nr 132 poz. 622). Zarządca nieruchomości odpowiada zgodnie z prawem za terminową kontrolę stanu technicznego budynku. W skład tych czynności wchodzi między innymi sprawdzanie drożności przewodów wentylacyjnych, spalinowych czy dymowych w zależności od tego, z jaką nieruchomością mamy do czynienia. Ponadto przeglądowi podlega także instalacja gazowa, jeśli znajduje się ona w zarządzanej nieruchomości. Wszystkie te kwestie reguluje rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2006 Nr 80 poz. 563). Oczywiście do obowiązków zarządcy nieruchomości należy również dbanie o tak zwane części wspólne budynku (ciągi komunikacyjne, urządzenia z których korzystają wszyscy lokatorzy). – Najlepszym rozwiązaniem dla wspólnoty mieszkaniowej jest zatrudnienie specjalistycznej firmy, która zajmuje się kompleksowo zarządzaniem nieruchomościami. Takie rozwiązanie gwarantuje nam, że opiekę nad naszym budynkiem przejmie wykwalifikowany zespół osób posiadających licencję zarządcy nieruchomości – dodaje Paweł Krzak z Czarnowiejskiego Biura Nieruchomości.

## **Nie tylko sprzątanie i kontrole**

Poza czynnościami będącymi rozwinięciem obowiązków administratora, zarządcą nieruchomości może odpowiadać również za przygotowywanie dokumentów i prowadzenie obszernej

dokumentacji zarządzanego budynku. Dokumenty te obejmują zarówno kwestie finansowe, jak i techniczne. Zarządca nieruchomości, w ramach umowy zawartej ze wspólnotą, może ponadto reprezentować ją na zewnątrz w kontaktach z administracją publiczną, sądami, usługodawcami itd. Jeśli wspólnota udzieli firmie zarządzającej nieruchomością stosownych pełnomocnictw, to może ona także reprezentować wspólnotę w różnych innych sprawach. Dodatkowo zarządca nieruchomości może przygotowywać dla zarządu wspólnoty różnego rodzaju projekty uchwał lub opiniować te przygotowane i przyjęte przez wspólnotę. Może również pomóc w przygotowaniu bądź aktualizowaniu szeregu dokumentów, które powinna posiadać i stosować każda wspólnota. Doradzi, jakie prace remontowe czy konserwacyjne można wykonać w danej chwili, aby uniknąć dodatkowych kosztów w przyszłości i zaoferuje pomoc firm, które przeprowadzą prace po atrakcyjnej cenie.

Wspomniane utrzymanie czystości i bezpieczeństwa wokół budynku jest ważne i wymagane prawem, ale czasami warto pójść dalej. Doświadczony zarządca nieruchomości może zaproponować także zmiany w aranżacji zieleni otaczającej budynek. To szczególnie ważne w wielkim mieście, gdzie każdy skrawek roślinności jest na wagę złota. Wybierając firmę zarządzającą nieruchomościami, a nie tylko administratora, możemy być pewni, że zyska na tym również zielone otoczenie naszego budynku.

### Jeden klik i wszystko jasne

Nikt nie lubi stosu papierów, rachunków i wizyt w biurze wspólnoty czy poszukiwania informacji w wielu źródłach. Umiejętny wybór zarządcy nieruchomości sprawi, że wiele takich spraw stanie się łatwiejszych, ponieważ firmy zarządzające coraz częściej oferują swoim klientom, a tym samym członkom wspólnot, zaawansowane internetowe platformy informacyjne. – Logując się na swoje indywidualne konto, lokator ma dostęp do pakietu wszystkich istotnych dla niego danych, takich jak rozliczenia mediów, stan rachunków czy wykaz opłat – wylicza Marcin Sodo. Znajdzie tam również wirtualną tablicę ogłoszeń czy forum dla mieszkańców danej wspólnoty i dokumentację. Zarządcy nieruchomości przyjmują także drogą internetową zgłoszenia usterek, a ponadto umożliwiają w ten sposób kontrolę stanu realizacji zgłoszeń.

Informacja prasowa: Fresh PR

<http://www.zarzadcy.com.pl/aktualnosci/zarzadca-nieruchomosci-czy-tylko-administrator/6139.html>

... jeśli wspólnota skorzysta w taki sposób określi prawa i obowiązki tego podmiotu, że uzyska on uprawnienia decyzyjne. Wtedy podmiot ten stanie się zarządcą ...

\*\*\*\*\*

## Konsekwencje braku precyzji treści uchwały wspólnoty

### Czy do zmiany administratora konieczna jest uchwała wspólnoty?

Wspólnota mieszkaniowa w S. w 2006 r. zawarła ze spółką miejską umowę o administrowanie. Nie wszyscy właściciele byli zadowoleni z administratora i zarząd wspólnoty postanowił umowę wypowiedzieć. Przygotowana została uchwała o treści: „Czy jesteś za rozwiązaniem umowy ze spółką?”.

Metodą indywidualnego zbierania głosów większość właścicieli projekt uchwały zaakceptowała. Spółka zaskarżyła uchwałę do sądu, argumentując, że jest ona sprzeczna z przepisami prawa, a nadto w sposób znaczący narusza interes powoda i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomościami.

## Co mówi sąd?

Sąd Okręgowy w Słupsku (sygn. I C 149/13) zwrócił uwagę, iż z treści art. 22 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (DzU z 2000 roku nr 80, poz. 903 z późn. zm.) wynika jednoznacznie, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali.

Musi wyrażać ona zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielać zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Z powyższej regulacji jasno więc wynika, że koniecznymi elementami każdej uchwały właścicieli lokali jest zarówno wyrażenie zgody na dokonanie konkretnej czynności, jak i umocowanie zarządu do jej wykonania w formie udzielonego do tej czynności pełnomocnictwa w formie prawem przewidzianej. Zaskarżona niniejszym pozwem uchwała bezspornie nie zawiera wspomnianego pełnomocnictwa, co sprawia, że jej treść jest sprzeczna z prawem.

W ocenie sądu podnieść także należy, że lista głosów oddanych w sprawie zaskarżonej uchwały nie wskazuje, czy są to głosy za, przeciw czy też wstrzymujące się. Rubryka, w której właściciele lokali składali swoje podpisy, nie zawiera bowiem rozróżnienia oddawanych głosów.

W tej sytuacji nie sposób jednoznacznie stwierdzić, czy podpis właściciela umieszczony w tej rubryce akceptuje treść znajdującą się powyżej, inaczej mówiąc – jest „za”, czy też stanowi jedynie dowód na to, że właściciel zapoznał się z treścią projektu uchwały.

[http://orzeczenia.slupsk.so.gov.pl/content/\\$N/151020000000503\\_I\\_C\\_000149\\_2013\\_Uz\\_2013-09-30\\_001](http://orzeczenia.slupsk.so.gov.pl/content/$N/151020000000503_I_C_000149_2013_Uz_2013-09-30_001)

<http://www.administrator24.info/artukul/id6991,konsekwencje-braku-precyzji>  
Janusz Gdański | Administrator 10/2014 | 27.11.2014

\*\*\*\*\*

## PEŁNOMOCNICTWO

Według treści przedmiotowych pełnomocnictw Bohdan W. i Ewa N. zostali upoważnieni do reprezentowania swoich mocodawców „w pełnym zakresie przepisów ustawy o własności lokali w dwóch przypadkach: mojej nieobecności na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej i przy podejmowaniu uchwał w trybie indywidualnego zbierania podpisów przez zarząd”. Tak sformułowane umocowanie świadczy o tym, że przedmiotowo odnosi się ono do wszystkich czynności zarządu przysługujących właścicielowi lokalu (faktycznych, prawnych, „procesowych”) wynikających nie tylko z ustawy o własności lokali, ale także - przez art. 1 ust. 2 u.w.l. - z kodeksu cywilnego. Nie świadczy zaś o tym, - nawet przy zastosowaniu reguł interpretacyjnych obowiązujących przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.) - że mamy do czynienia z pełnomocnictwem rodzajowym, albowiem brak jest określenia rodzaju czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiotu. Pełnomocnictwa te bowiem nie wymieniają konkretnego zebrania właścicieli lokali i przewidzianego na nim porządku obrad. W tym miejscu trzeba przypomnieć, że w piśmiennictwie przyjmuje się, iż uchwały wspólnoty mieszkaniowej, w której obowiązują zasady zarządu ustawowo określone dla dużych wspólnot mieszkaniowych, zmierzające (uchwały) do wywołania skutków prawnych, należy uznać za swoisty rodzaj czynności prawnych. Do ich skutecznego zdziałania, gdy przekraczają zakres zwykłego zarządu, wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe, którego w sprawie niniejszej brak.

Skoro uchwała właścicieli lokali w przedmiocie zmiany sposobu liczenia większości głosów, przewidziana w art. 23 ust. 2 u.w.l., była czynnością przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną, to do udziału w głosowaniu nad nią wymagane było pełnomocnictwo rodzajowe (art. 98 k.c.). Przedmiotowe pełnomocnictwa nie spełniają tego wymagania, przeto wymieniona uchwała i pozostałe uchwały na zebraniu właścicieli lokali w dniu 27 marca 1999 r.,

nie zostały podjęte większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Uchylenie tych uchwał nie narusza zatem art. 23 ust. 2 u.w.l.

## UDZIAŁY

1. Z kasacji wynika, że zarzut naruszenia prawa procesowego dotyczy przyjętej przez Sąd Apelacyjny wielkości udziałów, wynikającej z księgi wieczystej, gdy tymczasem - zdaniem skarżącej - udziały te nie odpowiadają rzeczywistemu stanowi prawnemu, który powinien zostać przyjęty w niniejszej sprawie. Zarzut ten nie jest zasadny. Usunięcie ewentualnej niezgodności między stanem prawnym przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić jedynie w drodze powództwa z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz.1301 ze zm.), nie zaś w sprawie niniejszej. Poprzestając na wielkości udziałów we współwłasności wskazanych przez powoda, wynikających z księgi wieczystej i nie prowadząc w tym kierunku dowodów oraz nie rozważając bliżej tej kwestii w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny nie naruszył art. 233 § 1, art. 316 § 2 oraz art. 328 § 2 k.p.c.

<http://prawo.money.pl/orzecznictwo/sad-najwyzszy/wyrok;sn;izba;cywilna,ic,ii,ckn,1479,00,4779,orzeczenie.html>

Opis: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna 2004/1/8

Data wydania: 2002-10-15

Wyrok z dnia 15 października 2002 r., II CKN 1479/00

\*\*\*\*\*

## Udział wskaźnikiem kosztów

W myśl art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciel lokalu ponosi koszty utrzymania nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do posiadanego w niej udziału.

Upraszczając i myśląc logicznie, można sądzić, że intencja ustawodawcy jest czytelna – ten, kto ma większy lokal, ma ponosić wyższe koszty. Ale jest to uproszczenie zbyt daleko idące.

Przed wszystkim należy zauważyć, że ustawodawca nie utożsamia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej z kosztami zarządu. W art. 14 koszty zarządu są wymienione i można je podzielić na koszty utrzymania (punkty 1–4) i wynagrodzenie zarządu lub zarządcy (punkt 5).

Podział taki jest logiczny – przecież wkład pracy zarządu lub zarządcy na rzecz konkretnego właściciela nie zależy od wielkości jego lokalu i z tego względu nie wydaje się uzasadnione, aby zasadę proporcjonalnego podziału kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 14 punkt 2, należało stosować także przy określaniu **wynagrodzenia zarządu** lub zarządcy.

Dodatkowo, pracodawcą zarządu lub zarządcy jest wspólnota mieszkaniowa i to ona wypłaca mu wynagrodzenie. Powinno więc być tak: zarząd lub zarządca negocjuje ze wspólnotą wysokość swojego wynagrodzenia, zaś wspólnota przez uchwałę decyduje o obciążeniu tym wynagrodzeniem poszczególnych swych członków.

Oczywiście, można tu stosować zasadę proporcjonalności w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej lub powierzchni lokali, ale równie dobre i logiczne jest podjęcie uchwały, w myśl której każdy właściciel lokalu płaci na zarząd lub zarządcę taką samą kwotę. Nie sądzę, aby jakkolwiek sąd zakwestionował poprawność takiego ustalenia.

Konkludując – koszty utrzymania nieruchomości wspólnej powinny być proporcjonalne do udziałów, ale niekoniecznie proporcja ta musi być stosowana w przypadku **kosztów zarządu** nieruchomością wspólną. Nie oznacza to jednak, że koszty te muszą być proporcjonalne do wielkości lokalu lub udziału właściciela w nieruchomości wspólnej.

Przed wszystkim należy zwrócić uwagę na zapis art. 3 ust. 7, w myśl którego powierzchnia pomieszczenia przynależnego nie musi mieć wpływu na wielkość udziału.

Właściciel lokalu o powierzchni 80 m<sup>2</sup>, dysponujący piwnicą o powierzchni 20 m<sup>2</sup>, może mieć taki sam udział (i w majestacie prawa ponosić takie same koszty utrzymania nieruchomości wspólnej), jak właściciel takiego samego lokalu, który jednak nie ma piwnicy.

Trudno uznać to za sprawiedliwe. Ustawodawca, co prawda, wskazuje na możliwość dokonania zmiany udziałów, ale wymaga to umowy, czyli jednomyślnej zgody wszystkich **członków wspólnoty**.

Często taką zgodę trudno będzie uzyskać, chociaż należy domniemywać, że w sytuacjach konfliktowych każdy sąd uzna za uzasadnioną zmianę udziałów w taki sposób, by powierzchnie piwnic przy określaniu udziałów zostały uwzględnione.

Oczywiście, właściciel lokalu o powierzchni 40 m<sup>2</sup> z piwnicą o powierzchni 30 m<sup>2</sup> nie będzie usatysfakcjonowany ponoszeniem takich samych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej jak właściciel lokalu o powierzchni 70 m<sup>2</sup> z piwnicą o powierzchni 10 m<sup>2</sup>, ale ocena będzie należała do sądu, dla którego zapewne zapis art. 3 ust. 3 będzie miał decydujące znaczenie.

Do bardziej skomplikowanej sytuacji powadzi analiza art. 3 ust. 6, w myśl którego może się zdarzyć, że wszyscy właściciele lokali w określonej nieruchomości będą mieć jednakowe udziały bez względu na powierzchnie posiadanych przez siebie lokali i pomieszczeń przynależnych.

Problem polega na tym, że – o ile w art. 3 ust. 7 ustawodawca wskazał drogę do skorygowania udziałów – o tyle nie przewidział takiej możliwości w przypadku, gdy przy wyodrębnianiu lokali udziały określono w tej samej wysokości. Zgodnie z art. 14 ust. 3 punkt 5a, **wspólnota mieszkaniowa** ma prawo na mocy uchwały zmienić przypisanym lokalom wysokość ich udziałów.

Skoro jednak ustawodawca w art. 3 ust. 6 uznał, że zgodne z prawem jest ustalenie udziałów w jednakowej wysokości, to trudno wskazać podstawę prawną takiej uchwały. Wątpliwości może mieć także sąd, który uchwałę korygującą udziały może zakwestionować.

Warto wskazać na jeszcze jeden problem. Jeśli już zgodzimy się z tym, że udział – jakkolwiek byłby określony – z wyjątkiem ustalonego na podstawie art. 3 ust. 6, jest stosunkiem powierzchni danego lokalu (z pomieszczeniami przynależnymi lub bez nich) do łącznej powierzchni wszystkich lokali (z uwzględnieniem – lub nie – powierzchni pomieszczeń przynależnych), to musi być on wyrażony ułamkiem zwykłym.

Niestety, często i bez logicznego uzasadnienia określa się go ułamkiem dziesiętnym, który niezwykle rzadko jest zgodny z udziałem faktycznym, natomiast niemal zawsze jest mniej lub bardziej dokładnym przybliżeniem. Najczęściej udział podaje się z dokładnością do 0,001.

Tak być nie powinno chociażby dlatego, że **właściciele lokali** będą ponosić przybliżone, a nie faktyczne koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, co w oczywisty sposób narusza art. 12 ust. 2. Ponadto określenie udziałów w przybliżeniu skutkuje tym, że ich suma praktycznie nigdy nie jest równa 1, a więc jest możliwość stosowania w głosowaniu art. 23 ust. 2a, zapewne wbrew woli ustawodawcy.

Z powyższych rozważań wynika oczywisty wniosek. Brak precyzji i konsekwencji ustawodawcy może powodować poważne nieporozumienia w stosunkach pomiędzy właścicielami lokali, a skoro sprawa dotyczy ponoszenia kosztów, to konflikty są nieuniknione.

Ustawa o własności lokali funkcjonuje już 20 lat i była – co prawda – zmieniana, ale zmiany te nigdy nie były konsultowane z zarządcami. Rzetelne konsultacje niewątpliwie spowodowałyby taką nowelizację, której efektem byłoby znaczne odciążenie sądów, zbyt często angażowanych do rozstrzygania sporów, które przecież są możliwe do uniknięcia.

[http://www.administrator24.info/arttykul/id6494,udzial-wskaznikiem-kosztow?utm\\_source=newsletter3\\_wt&utm\\_medium=mail&utm\\_campaign=mailing](http://www.administrator24.info/arttykul/id6494,udzial-wskaznikiem-kosztow?utm_source=newsletter3_wt&utm_medium=mail&utm_campaign=mailing)

[Janusz Gdański](#) | [Administrator 6/2014](#) | 12.01.2015

\*\*\*\*\*

## WZÓR POZWU O UCHYLENIE UCHWAŁY

Powód: Jan Kowalski Warszawa, 26 marca 2014 r.

ul. Warszawska 2/32, 01-882 Warszawa

Pozwany: Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości

ul. Warszawska 2/32, 01-882 Warszawa

reprezentowana przez Zarząd w osobach:

1. Tomasz Kozłowski, ul. Warszawska 2/3, 01-882 Warszawa,

2. Anna Domańska, ul. Warszawska 2/18, 01-882 Warszawa

Opłata sądowa: 200 złotych

Sąd Okręgowy w Warszawie

III Wydział cywilny

### POZEW O UCHYLENIE UCHWAŁY

Działając w imieniu własnym jako członek Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości „Warszawska 2” w Warszawie niniejszym na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) wnoszę o:

- 1) uchylenie uchwały nr 3/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości „Warszawska 2” w Warszawie z 20 marca 2014 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014,
- 2) dopuszczenie dowodu z zeznań powoda,
- 3) dopuszczenie dowodów z dokumentów wymienionych w treści niniejszego pozwu na okoliczności tam wskazane,
- 4) zabezpieczenie roszczenia pozwu w trybie art. 730 i nast. k.p.c. poprzez wstrzymanie wykonalności zaskarżonej uchwały,
- 5) zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

### UZASADNIENIE

Powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości „Warszawska 2” w Warszawie w związku z przysługującym mu prawem własności lokalu nr 32 w budynku przy ul. Warszawskiej 2 w Warszawie (dowód: wydruk z elektronicznej książki wieczystej lokalu).

W dniu 20 marca 2014 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę o nr 3/2014 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty na rok 2014 (dowód: kopia uchwały wraz z listą do głosowania).

Wbrew obowiązkowi z art. 32 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali powód nie został w ogóle zawiadomiony o planowanym zebraniu oraz porządku obrad, przez co został pozbawiony możliwości

zgłoszenia jakichkolwiek uwag do uchwały oraz głosowania nad nią (dowód: zeznania powoda). Powyższe uchybienie powoduje, że uchwała narusza prawo (tryb podjęcia uchwały), a także interes powoda, ponieważ uchwała w sprawie przyjęcia planu gospodarczego stanowi o nieuzasadnionym podwyższeniu opłat z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną oraz przeprowadzeniu wielu niepotrzebnych inwestycji, z uwagi jednak na brak wiedzy o zebraniu powód nie mógł przedstawić innym właścicielom i zarządowi swoich wątpliwości w tym zakresie. Istotne, że uchwała została podjęta niewielką większością głosów „za” co powoduje, że gdyby powód był obecny na zebraniu i zagłosował „przeciwko”, bardzo prawdopodobne byłoby odrzucenie uchwały w zaproponowanej formie (dowód: kopia uchwały wraz z listą do głosowania).

Biorąc pod uwagę powyższe, powód wnosi także o ustanowienie przez Wysoki Sąd zabezpieczenia w postaci wstrzymania wykonania zaskarżonej uchwały. Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. W niniejszej sprawie brak zabezpieczenia spowoduje wprowadzenie podwyższonych opłat z tytułu kosztów zarządzania nieruchomością wspólną oraz wydatkowanie środków wspólnych na inwestycje w tym planie gospodarczym przewidziane, mimo, że gdyby powód miał możliwość zagłosowania nad tą uchwałą prawdopodobnie nie zostałaby ona w ogóle przyjęta, zatem wykonanie uchwały mimo zaskarżenia niewątpliwie uniemożliwi lub co najmniej znacznie utrudni realizację wyroku.

Wobec powyższego wnioski o zabezpieczenie roszczenia, jak również żądanie pozwu należy uznać za konieczne i uzasadnione, dlatego wnoszę jak na wstępie. Właściwość tutejszego sądu ustalono zgodnie z przepisami o właściwości miejscowej ogólnej zgodnie z siedzibą pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Opłatę od niniejszego pozwu uiszczono w oparciu o treść art. 27 pkt 9 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 r. nr 90, poz. 594).

W załączeniu:

1. Odpis pozwu dla strony pozwanej,
2. Dowody wskazane w treści pisma,
3. Potwierdzenie dokonania opłaty sądowej.

\*\*\*\*\*