

autorzy:

Michał Substyk

Michał Szczepaniak

Zmiana sposobu głosowania we wspólnocie mieszkaniowej

Propozycje do zmian w ustawie o własności lokali

Zjawisko braku zaangażowania w działanie struktur naszego demokratycznego państwa doskonale widać po frekwencjach wyborczych zarówno tych w skali całego kraju, jak i w strukturach lokalnych. Dotyka to również mikrostruktur społecznych jakimi są wspólnoty mieszkaniowe. Praktyka pokazuje, że frekwencja na zebraniach wspólnot generalnie jest bardzo niska, zatem zazwyczaj nie ma możliwości podjąć uchwał na tych zebraniach. Autorzy ustawy o własności lokali przewidzieli brak zaangażowania właścicieli lokali w pracach wspólnoty i ewentualną niską ich frekwencję na zebraniach, stąd w ustawie o własności lokali wskazali szereg możliwości głosowania nad uchwałami, to jest na zabranie właścicieli, lub poprzez indywidualne zbieranie głosów przez zarząd, lub też częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W takiej sytuacji, po zebraniach zarząd powinien kontynuować zbieranie głosów poprzez głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. W teorii wygląda to prosto, czyli członkowie zarządu zobowiązani są do przejścia po lokalach z listą do głosowania (lub kartami) aby zebrać brakujące głosy. Warunkiem skuteczności tego sposobu zbierania głosów jest obecność właścicieli w lokalu w trakcie zbierania głosów przez zarząd. W rzeczywistości nie jest to takie proste i łatwe, bowiem bardzo wiele lokali jest wynajmowanych, a właściciele nie chcą najemcom udzielać pełnomocnictwa do głosowania. Również wielu właścicieli bywa w swoim lokalu okazjonalnie, co wynika m.in. ze specyfiki ich pracy. Zdarzają się także przypadki, w których zarząd nie zawsze podejmuje wysiłek obchodzenia lokali celem zbierania głosów ograniczając się do udostępnienia list do głosowania w pomieszczeniu administracji. Przy niskiej frekwencji na zebraniu, oraz braku możliwości dotarcia do właściciela w trybie indywidualnego zbierania głosów, kluczowe dla funkcjonowania wspólnoty uchwały głosowane są miesiącami bądź nie są podejmowane w ogóle. Wprawdzie ustawa o własności lokali w art. 24 daje teoretycznie możliwość wystąpienia do sądu z żądaniem rozstrzygnięcia przy braku możliwości zebrania głosów, ale jeśli mielibyśmy przyjąć taką metodę jako skuteczny sposób podejmowania uchwał

przy braku możliwości dotarcia do właścicieli lokali, to sądy powinny być zawałone tysiącami wniosków w sprawach o podjęcie uchwały. Warto tu również wspomnieć dwa fakty, które skutecznie uniemożliwiają podjęcie uchwał w tym trybie: konieczność powiadomienia przez sąd wszystkich uczestników postępowania aby rozpocząć i uznać postępowanie za ważne, co w przypadku wspólnot liczących kilkaset lokali jest bardzo trudne, wręcz niemożliwe. Drugim faktem jest chęć zgłaszania przez zarząd niepodjętych uchwał do sądu celem ich uchwalenia. Nie zawsze zarządowi zależy na podejmowaniu zgłaszanych przez członków wspólnoty uchwał zwłaszcza kiedy dotyczą odwołania obecnego zarządu czy zmianę wysokości jego wynagrodzenia.

Aby przywrócić wspólnotom możliwość prawidłowego funkcjonowania proponujemy zatem wrócić do korzeni ustawy o własności lokali, a mianowicie do rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali, w którym to rozporządzaniu bardzo prosto i skutecznie rozwiązano problem braku frekwencji na zebraniach, poprzez podejmowanie uchwał wyłącznie na należycie zwołanych zebraniach, większością reprezentowanych na nim udziałów. Proponujemy również odejść od indywidualnego zbierania głosów, które w rzeczywistości też prowadziło do wielu patologii, gdyż zgodnie z literą ustawy głosy powinien zbierać wyłącznie zarząd, a w praktyce różnie z tym bywa. Chcąc wrócić do rozwiązania, w którym uchwały są podejmowane wyłącznie na zebraniu, musimy zwrócić uwagę na jeszcze dwa aspekty podnoszone przez rozporządzenie z 1934 r., a mianowicie:

1. Kwestię „należytego zwołania” zebrania, którą należy rozumieć jako skutecznie powiadomienie właściciela o terminie i miejscu zebrania. Jeżeli podnosimy, iż gro właścicieli nie zamieszkuje na terenie wspólnoty, a mieszkania swoje wynajmuje, to kluczową kwestią jest ich skutecznie powiadomienie. Problem skutecznego dostarczania korespondencji jest szerszym problemem i dotyczy zarówno powiadomień o zwołaniu zebrania, jak i powiadomień o podjętych uchwałach (co będzie niezwykle istotne przy proponowanych zmianach w przedmiocie podejmowania uchwał), powiadomień o wymiarze opłat na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, innej korespondencji, a także korespondencji związanej z windykacją dłużników. Proponujemy zatem wprowadzić do ustawy o własności następujące zapisy przerzucające na właściciela lokalu ciężar dołożenia należytej staranności przy informowaniu zarządu lub zarządcy o właściwym swoim adresie do korespondencji:

§13 ust. 3. *Właściciel lokalu ma obowiązek przekazać zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, swój aktualny adres do korespondencji ze wspólnotą.*

§13 ust. 4. *W przypadku nie wypełnienia obowiązku, o którym mowa w §13 ust. 3, przyjmuje się, że adresem do korespondencji dla właściciela lokalu jest adres jego lokalu we wspólnocie, lub ostatni podany adres do korespondencji.*

§13 ust. 5. *Korespondencję ze wspólnotą kierowaną do właściciela lokalu na adres wskazany w §13 ust. 3 lub 4 uznaje się za dostarczoną skutecznie.*

2. Określenia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, które będą mogły być podejmowane na prawidłowo zwołanych zebraniach większością reprezentowanych na nim udziałów oraz tych, które będą wymagały bezwzględnej większości wszystkich udziałów wspólnoty. Celem wprowadzenia tej zmiany w ustawie ma być uchronienie członków wspólnoty przed zmianami, które mogłyby naruszać prawo własności oraz wpłynąć na zmianę udziałów. W związku z powyższym zdefiniowane w ustawie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu powinny zostać podzielone na dwie grupy:

a. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, które mogą być podejmowane na prawidłowo zwołanych zebraniach większością reprezentowanych na nim udziałów

- i. Zmiana sposobu zarządzania nieruchomością wspólną
- ii. Wybór członków zarządu wspólnoty
- iii. Ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości
- iv. Przyjęcie rocznego planu gospodarczego
- v. Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu
- vi. Ustalenie i zmiana wysokości funduszy remontowego
- vii. Wytoczenie powództwa o którym mowa w art. 16 Ustawy o własności lokali
- viii. Ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną

b. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagające bezwzględnej większości wszystkich udziałów wspólnoty

- i. Zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej
- ii. Udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej
- iii. Udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów
- iv. Dokonanie podziału nieruchomości wspólnej
- v. Nabycie nieruchomości

- vi. Udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych

Wprowadzenie do ustawy o własności lokali wyżej proponowanych zapisów, dających możliwość skutecznego zawiadamiania właścicieli lokali o terminie i miejscu zebrania, skutecznego zawiadamiania o treści podejmowanych na zebraniu uchwał, daje możliwość powrotu do rozwiązań zaproponowanych w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali, iż uchwały podejmowane są przez właścicieli obecnych na zebraniu. Proponujemy zatem wprowadzić do ustawy o własności lokali następujące zapisy:

Art. 32. ust. 1. *O zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu przynajmniej na dwa tygodnie przed terminem zebrania, w sposób wskazany na piśmie przez właściciela lokalu, a jeśli właściciel nie wskazał na piśmie sposobu powiadamiania, to listem poleconym na adres określony w art. 13 ust. 5.*

Art. 23. ust. 1. *Zebranie właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, zwołane w sposób określony w art. 32 ust. 1, jest zdolne do podejmowania uchwał.*

Art. 23. ust. 2. *Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos, z zastrzeżeniem Art. 23 ust. 2¹*

Art. 23. ust. 2¹. *Uchwały dotyczące następujących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu :*

1. *Zmiana sposobu zarządzania nieruchomością wspólną*
2. *Wybór członków zarządu wspólnoty*
3. *Ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości*
4. *Przyjęcie rocznego planu gospodarczego*
5. *Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu*
6. *Zmiana wysokości funduszy remontowego*
7. *Akceptacja planowanych wydatków Wspólnoty związanych z realizacją prac remontowych i modernizacyjnych, które będą finansowe ze środków funduszu remontowego,*
8. *Wytoczenie powództwa o którym mowa w art. 16 (roz. 4 art. 22 pkt 3 7)) Ustawy o własności lokali*

9. *8Ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną (roz. 4 art. 22 pkt 3)*

zapadają większością głosów właścicieli lokali reprezentowanych na zebraniu, 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.

Jeżeli dopuszczamy, aby tylko część właścicieli mogła podejmować decyzje dotyczące ogółu, musi być wprowadzony mechanizm zabezpieczający interesy nieobecnych, nie zawsze własnej woli. Proponujemy zatem wprowadzić następujące obowiązki:

Po pierwsze proponujemy wprowadzić obowiązek poddawania pod głosowanie na zebraniu wyłącznie uchwał wymienionych w zawiadomieniu o zebraniu. W tym celu proponuje wprowadzić następujące zapisy w ustawie o własności lokali:

Art. 32. ust. 2. *W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany, w szczególności treść projektów uchwał przewidzianych do głosowania na zebraniu.*

Art. 32. ust. 3. *Właściciele lokali, uczestniczący bądź reprezentowani na zebraniu, mają prawo do wprowadzania zmian w projektach uchwał przewidzianych do głosowania na zebraniu w tym również do zgłaszania nowych projektów uchwał na zebraniu wspólnoty.*

Po wtóre proponujemy wprowadzić obowiązek powiadamiania na piśmie każdego właściciela lokalu o treści podjętych na zebraniu uchwał:

Art. 23. ust. 3. *O treści uchwał podjętych na zebraniu każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.*

W takim przypadku trzeba również zweryfikować zapisy dotyczące zaskarżania uchwał, adekwatnie do wprowadzonych zmian:

Art. 25 ust. 1a. *Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej uchwały.*

W świetle sugerowanych wyżej zmian w ustawie o własności loki proponujemy również zlikwidować twór zwany popularnie „małą wspólnotą”, do zarządu której odnoszą się ogólnikowe i nieprecyzyjne przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności, gdzie na przykład

nigdzie w przepisach prawa nie jest zdefiniowane rozgraniczenie między zarządem zwykłym a czynnościami przekraczającymi zarząd zwykły. Uważamy, że do zarządu częścią wspólną, niezależnie od ilości właścicieli, powinny obowiązywać te same przepisy chyba, że właściciele lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określili sposób zarządu nieruchomością wspólną. Proponujemy zatem wprowadzić do ustawy o własności lokali następujące zmiany:

1. usunąć **Art. 19** ustawy o własności lokali,
2. Art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali nadać następujące brzmienie:

Art. 20. ust. 1. *Jeżeli właściciele lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego nie powierzyli zarządu osobie fizycznej albo prawnej, są oni obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.*

Powyższy zapis również eliminuje częste dylematy, czy jeśli powierzono zarząd w myśl art. 18 ust. 1 ustawy, to jest konieczność powołania zarządu w myśl art. 20 ust. 1 ustawy.

Propozycja wprowadzenia powyższych zmian wynika nie tylko z własnych obserwacji autorów, ale również w jest wynikiem szerszych dyskusji wśród zarządców zajmujących się zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi. Celem wprowadzonych zmian jest:

1. szybsze podejmowanie uchwał, jako podstawowego narzędzia w zarządzaniu wspólnotami mieszkaniowymi,
2. wprowadzenie mechanizmów skutecznego dostarczania korespondencji do właścicieli lokali,
3. zlikwidowanie sztucznego tworu zwanego „małą wspólnotą”, którym nie można skutecznie zarządzać wyłącznie w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Jesteśmy przekonani, iż zaproponowane zmiany pozwolą wspólnotom na sprawniejsze zarządzanie nimi, poprawiając tym samym ich funkcjonowanie.