

Wspólnoty: gmina ma takie same prawa jak pozostali członkowie

Wskutek prywatyzacji samorządy najczęściej nie dysponują już większością udziałów i dlatego **nie mają decydującego głosu w podejmowaniu uchwał**. Ale nie muszą też płacić za wszystko

Leszek Jaworski

Do 31 marca musi się odbyć coroczne obowiązkowe zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej. Przedmiotem spotkania powinno być: uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Gminie jako właścicielowi niewyodrębnionych lokali przysługują takie same prawa, jak każdemu innemu członkowi wspólnoty. Wskutek prywatyzacji najczęściej nie posiada już większości udziałów i dlatego nie ma już decydującego głosu. Pozostali członkowie niejednokrotnie próbują to wykorzystywać, obciążając ją zwiększonymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną lub zobowiązując ją do pokrywania w całości lub znacznej części wydatków na remont. Gmina nie jest bezbronna wobec tych działań. Przysługuje jej, tak jak każdemu innemu właścicielowi, prawo zaskarżenia niekorzystnej uchwały do sądu.

Użytkowanie nieruchomości wspólnej

W większości przypadków to właśnie gmina jest dawnym, publicznym właścicielem, który poprzez sukcesywne wyodrębnianie lokali, a następnie ich sprzedaż zmniejsza swe udziały we wspólnocie. W każdym budynku wspólnotowym oprócz lokali wyodrębnionych (czyli tych, których nie sprywatyzowała jeszcze gmina) i pomieszczeń do nich przynależnych (np. piwnice, garaże) istnieją jeszcze pomieszczenia stanowiące nieruchomość wspólną. Zaliczają się do nich części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali. Są nimi m.in. klatki schodowe, strychy, urządzenia służące wszystkim właścicielom lokali, takie jak np. winda, instalacje wodno-kanalizacyjne, grzewcze, gazowe lub inne części nieruchomości – elewacja,

dach itp. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi także grunt. Gmina i właściciele wyodrębnionych lokali są jej współużytkownikami.

Każdy z właścicieli lokali jest również właścicielem udziału w nieruchomości wspólnej. Dzięki niemu ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej, czerpania części z pożytków, które ona przynosi (np. z czynszu za wynajem szlaku bloku pod reklamy). Z drugiej strony uczestniczy w kosztach utrzymania powierzchni wspólnej i odpowiada za zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej do wysokości posiadanego udziału.

Równość praw i obowiązków

Wysokość udziału gminy określa się, dzieląc powierzchnię samodzielnego lokalu (wyodrębnionego lub nie) wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Gmina wykonuje funkcje właścicielskie na podstawie ustawy o własności lokali, wchodząc w skład wspólnot mieszkaniowych. Trudno omówić wszystkie możliwości prowadzące do takiego sta-

WAŻNE : Sądem właściwym do rozpatrywania spraw o uchylenie uchwał członków wspólnoty mieszkaniowej jest sąd okręgowy właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Podjęta uchwała podlega wykonaniu nawet mimo jej zaskarżenia

nu, jednak sytuacja, gdy gmina obok innych osób fizycznych lub prawnych tworzyć będzie wspólnotę, nie jest niczym niezwykłym – twierdzi Tomasz Srokosz, radca prawny, partner w kancelarii KSP Legal & Tax Advice w Katowicach. W takiej sytuacji funkcjonuje ona jako osoba prawna, której przysługują wszelkie prawa członka wspólnoty. Z drugiej strony ustawodawca nie wyposażał jej w szczególne uprawnienia – podkreśla prawnik.

Potwierdzeniem równości praw, ale i obowiązków jest

art. 4 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm., dalej: u.w.l.), zgodnie z którym dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują, co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej, takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Odnosi się to także do jego obowiązków.

Mała i duża

W małych wspólnotach, w skład których wchodzi nie więcej niż siedem lokali (w tym przynajmniej jeden musi być wyodrębniony i należeć do innego właściciela niż gmina), zarządzanie odbywa się na zasadach przewidzianych dla współwłaścicieli nieruchomości. Są one określone w kodeksie cywilnym i kodeksie postępowania cywilnego. Każdy ze współwłaścicieli jest tutaj zobowiązany do osobistego zarządzania rzeczą wspólną i nie ma potrzeby powołania specjalnych organów. O czynnościach nieprzekraczających zakresu zwykłego zarządu decyduje większość właścicieli (według wielkości posiadanych udziałów), a w sprawach przekraczających zwykły zarząd – wszyscy właściciele. Gdy nie będą oni mogli dojść do porozumienia, decyzje może podejmować za nich sąd.

Właściciele lokali łączy nieruchomość, w której wyodrębniono lokale stanowiące ich własność. Stając się współwłaścicielami tej samej nieruchomości wspólnej, te osoby będą musiały zorganizować zarządzanie wspólną własnością, a często także rozstrzygać konflikty. Zadanie to jest tym trudniejsze, im więcej właścicieli wchodzi w skład danej wspólnoty mieszkaniowej.

Jeżeli lokali wyodrębnionych (wraz z lokalami należącymi do gminy) jest więcej niż siedem, właściciele lokali mają obowiązek podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wówczas wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona – wyjaśnia Krzysztof Chyba, radca prawny.

Kwestie zarządu nieruchomością wspólną oraz wewnętrzną organizację wspólnoty określa u.w.l. Regulacje te mają zapewnić realizację podstawowych celów istnienia i funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Cele te to:

- wspólne utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym,
- sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną należąca do dużej liczby właścicieli.

Reprezentacja przez zarząd

Wybrany przez właścicieli lokali zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami. Ma on prawo podejmowania wszystkich czynności w jej imieniu z wyjątkiem tych, które zostały określone w ustawie o własności lokali jako przekraczające zwykły zarząd. Przykładowy katalog tych ostatnich czynności wymienia art. 22 ust. 3 u.w.l. Wśród nich znajdują się:

- przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- ustalenie 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,
- określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę ewidencji pozaskięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Przez czynności zwykłego zarządu w orzecznictwie rozumie się załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Wszystko

PRZYKŁAD

Termin na wniesienie pozwu

Członkowie wspólnoty przyjęli uchwałę w formie mieszanej, tzn. większość głosowała na zebraniu, a od czterech członków głosy zbierano indywidualnie. Uchwała podjęta została 1 kwietnia 2014 r. Zarząd wspólnoty przesłał gminie kopię uchwały wraz z informacją o jej podjęciu 9 kwietnia 2014 r. Od tego dnia liczy się termin 6-tygodniowy na zaskarżenie jej do sądu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 20 maja 2014 r., sygn. akt I ACA 232/14).

zaś, co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zwykły zarząd (tak mówi m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 25 kwietnia 2013 r., sygn. akt I ACA 56/12, www.orzeczenia.ms.gov.pl).

Potrzebna uchwała

W sprawach dotyczących czynności przekraczających zwykły zarząd potrzebna jest uchwała właścicieli lokali. Te, jak wyjaśnia mecenas Tomasz Srokosz, podejmowane są bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być też wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Rozwiązanie to wynika z faktu, że przy podejmowaniu uchwał na zebraniu nie występuje wymóg określonego quorum. Ważne jest jednak, by uchwała została podjęta przez większość właścicieli, obliczaną w stosunku do udziałów wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej (będących w chwili podejmowania uchwały właścicielami lokali w danej nieruchomości). Aby wspólnota mieszkaniowa mogła sprawnie funkcjonować nawet w sytuacji, gdy większość właścicieli lokali nie uczestniczy w zebraniu, wprowadzono możliwość indywidualnego zbierania głosów pod uchwałę. Jeśli zatem liczba właścicieli obecnych na zebraniu, czy raczej posiadanych przez nich udziałów, nie pozwala na podjęcie uchwały, dopuszczalne jest oddanie głosu przez osoby obecne na zebraniu i odebranie głosów od pozostałych właścicieli, którzy byli nieobecni na zebraniu. Możliwe to jest w okresie późniejszym, a więc już po odbyciu zebrania, w trybie indywidual-

negu zbierania głosów (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 24 października 2013 r., sygn. akt I ACA 822/13).

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 – wyjaśnia mecenas Tomasz Srokosz.

Głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Jest to możliwe, jeśli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa jednemu albo większości udziałów należy do jednego właściciela (najczęściej gminy) bądź gdy obydwie warunki spełnione są łącznie – dodaje Krzysztof Chyba.

Każdy właściciel lokalu, także gmina, 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 – wskazuje Tomasz Srokosz.

Powództwo powinno być wytoczone przeciwko wspólnocie, którą w sądzie będzie reprezentował zarząd w imieniu pozostałych członków. Uchwałę można zaskarżyć w terminie sześciu tygodni od dnia jej podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały, podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 20 maja 2014 r., sygn. akt I ACA 232/14). **[przykład]**