

Witam,

Chciałabym się dowiedzieć o kilka spraw praw dotyczącej wspólnoty mieszkaniowej dużej (powyżej 7 lokatorów).

Jestem właścicielką mieszkania, które należy do wspólnoty.

Na 20 marca 2014r. ustalono zebranie, o którym została powiadomiona listownie, w którym napisane, że będzie odbywa według kolejności:

1. Wybór przewodniczącego i protokolanta.
2. Ustalenie porządku obrad.
3. Głosowanie za przyjęciem uchwały o sprawozdaniu finansowym za 2013r.
4. Głosowanie za przyjęciem uchwały dotyczącej absolutorium dla zarządu.
5. Głosowanie za przyjęciem uchwały dotyczącej planu gospodarczo-finansowym w 2014 oraz wysokości opłat za 2014r.
6. Głosowanie za przyjęciem uchwały dotyczącej planów remontowych w 2014r.
7. Wnioski i zapytania.
8. Zakończenie

Moje pytanie dotyczy czy ja mogę zgłosić na zebraniu wnioski o rozszerzenie zarządu wspólnoty (do tej pory była tylko jedna osoba odkąd kupiłam mieszkanie) oraz na którym etapie tego zebrania muszę to zgłosić taki wniosek? Czy po moim takim wniosku ta sprawa musi być rozpatrzona na tym zebraniu, czyli poddana głosowaniu?

Według kolejności zebrania, wszelkie zapytania dotyczącej każdej uchwały można zadawać po przyjęciu wszystkich uchwał, więc czy może tak być że najpierw głosujemy a potem zadajemy pytania dotyczącej już podjętej uchwały, chyba kolejność powinna być na odwrót najpierw pytania potem głosowanie.

Moje ostatnie pytanie, czy projekty uchwał, plany remontów i gospodarczo-finansowe oraz sprawozdanie finansowe mogę żądać wcześniejszego wglądu w nie oraz czy one powinny być dostarczone do każdego lokatora wspólnoty?

Z góry dziękuję.

Pozdrawiam

Luiza Ciesielska

tel. 668 624 265

Po przeanalizowaniu wniesionego zapytania, przedstawiam swoje stanowisko:

1. Wnosząca zapytanie zwróciła się z zapytaniem dotyczącej wspólnoty mieszkaniowej dużej (powyżej 7 lokatorów).

Na wstępie chciałabym zaznaczyć, że zgodnie z art. 19 Ustawy o własności lokali, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Użycie zwrotu „wspólnoty mieszkaniowej dużej (powyżej 7 lokatorów)” traktuję jako omyłkę, gdyż zapytanie dotyczy wspólnoty mieszkaniowej a tym samym **chodzi o siedem lokali, a nie lokatorów.**

2. Wnosząca zapytanie zwróciła się z zapytaniami „czy ja mogę zgłosić na zebraniu wnioski o rozszerzenie zarządu wspólnoty (do tej pory była tylko jedna osoba odkąd kupiłam mieszkanie) oraz na którym etapie tego zebrania muszę to zgłosić taki wniosek? Czy po moim takim wniosku ta sprawa musi być rozpatrzona na tym zebraniu, czyli poddana głosowaniu?”

Porządek obrad właścicieli lokali przedstawiony w zawiadomieniu o zebraniu, właściciele mogą zmienić i mogą też podjąć na zebraniu uchwały w sprawach niewymienionych w planowanym porządku zebrania. W dniu 17 stycznia 2007 roku Sąd Najwyższy (sygn.. akt II CSK 370/06) orzekł, że Ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli

wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je.

W przedstawionym przez Wnoszącą zapytanie, porządku obrad jest punkt 7, w którym każdy z właścicieli może swoje zgłaszać wnioski i zapytania. Wnosząca zapytanie może zgłosić wniosek o przegłosowanie rozszerzenie zarządu wspólnoty o jedną osobę. Aby wniosek taki podlegał głosowaniu, wnosząca zapytanie musi przedstawić projekt uchwały właścicieli lokali mieszkalnych w tej sprawie.

3. Wnosząca zapytanie zwróciła się z zapytaniem „Według kolejności zebrania, wszelkie zapytania dotyczące każdej uchwały można zadawać po przyjęciu wszystkich uchwały, więc czy może tak być że najpierw głosujemy a potem zadajemy pytania dotyczące już podjętej uchwały, chyba kolejność powinna być na odwrót najpierw pytania potem głosowanie”.

Problematykę zebrań właścicieli lokali położonych we wspólnocie mieszkaniowej określa art. 32 Ustawy o własności lokali stanowiący, iż o zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. 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.

Praktyką zebrań właścicieli lokali jest, że prowadzący zebranie realizując porządek obrad, odczytuje treść projektu uchwały, a następnie zwraca się do właścicieli o dyskusję. Każdy z właścicieli może zadawać pytania, zgłaszać swoje wątpliwości czy też zgłaszać propozycje zmiany treści uchwały. Po zakończeniu dyskusji projekt uchwały z ewentualnie przegłosowanymi wcześniej poprawkami, przewodniczący zabrania poddaje pod głosowanie. Zgodnie z art. 23 Ustawy o własności, 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. 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.

Podjęte uchwały powinny (**to znaczy obowiązkowo**) być za potwierdzeniem (osobistym podpisem lub pocztowym zwrotnym potwierdzeniem odbioru) przekazane wszystkim właścicielom lokali, gdyż art. 25 Ustawy o własności lokali, stanowi, iż 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. Powództwo to może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

4. Wnosząca zapytanie zwróciła się z zapytaniem „czy projekty uchwał, plany remontów i gospodarczo-finansowe oraz sprawozdanie finansowe mogą żądać wcześniejszego wglądu w nie oraz czy one powinny być dostarczone do każdego lokatora wspólnoty?”

Pragnę podkreślić, że przedstawiony w punkcie trzecim art. 32 ustawy o własności lokali, można dwojako interpretować. Po pierwsze, jako obowiązek dostarczania właścicielom lokali zawiadomienia o zebraniu wraz z projektami wszystkich uchwał objętych porządkiem obrad. Po drugie, jako obowiązek dostarczania wyłącznie opis planowanych zmian zawartych w projektach uchwał, które wprowadzają zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli.

Osobiście jestem zwolennikiem obowiązku dostarczania właścicielom lokali zawiadomienia o zebraniu wraz z projektami wszystkich uchwał objętych porządkiem obrad.

Na podstawie art. 29 Ustawy o własności lokali, zarząd lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określonej przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. **Prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu.** Zarząd lub zarządca nieruchomości, obowiązany jest do wcześniejszego przedstawia **właścicielowi lokalu, a nie lokatorowi** wspólnoty projektów uchwał, planów remontów i gospodarczo-finansowego oraz sprawozdanie finansowe. Przedstawienie tych dokumentów może nastąpić przez zapoznanie się z wersją pisemną tych dokumentów lub też z ich wersją elektroniczną przesłaną za pośrednictwem poczty elektronicznej, w formacie uniemożliwiającym ich zmianę (np. format PDF).

Opracował:

Mirosław Oniśk