

## **Uchwały podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów - ułatwienie czy utrudnienie w sprawowaniu zarządu częścią wspólną nieruchomości .**

Sprawowanie zarządu nad częścią wspólną nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej jest zadaniem niezwykle trudnym i odpowiedzialnym. Ustawodawca mając na uwadze poszanowanie prawa własności wprowadził wiele zasad prawnych regulujących kwestie związane z zarządem częścią wspólną nieruchomości.

Zgodnie z nimi funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej uzależnione jest od decyzji właścicieli lokali podejmowanych w formie uchwał.

Uchwały mogą powstawać na dwa różne sposoby oddzielnie lub wzajemnie powiązane. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. w Art. 23. ustęp 1. stwierdza: „ *Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów częściowo oddanych na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów*”. Jest to zapis ustawy niezwykle istotny, bowiem daje wspólnotom mieszkaniowym możliwość podejmowania decyzji bez konieczności każdorazowego organizowania zebrania ogółu właścicieli.

Uwzględnia również możliwość przeprowadzenia koniecznego głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów, w sytuacji, w której zebranie właścicieli nie jest zdolne do podejmowania uchwał z powodu braku u obecnych na zebraniu właścicieli lokali wymaganej większości udziałów w nieruchomości wspólnej.

W sytuacji kiedy podjęcie uchwały ma zapaść częściowo lub w całości w drodze indywidualnego zbierania głosów możemy uznać, że konieczność zbierania głosów kończy się z chwilą, kiedy za przyjęciem uchwały zagłosuje większość właścicieli. Od tej chwili niezależnie od głosów pozostałych właścicieli uchwała zostaje podjęta, bowiem wyczerpuje ustawowy obowiązek zapadania większością głosów właścicieli lokali.

Mając jednak na uwadze prawo wszystkich właścicieli do wypowiedzenia się w danej sprawie, jak również szacunek do każdego z nich jako integralnej części wspólnoty mieszkaniowej warto przeprowadzić głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów z uwzględnieniem wszystkich lub jeśli to niemożliwe z udziałem jak najszerszego grona współwłaścicieli nieruchomości.

Niekiedy dla osób zarządzających nieruchomością przepisy zawarte w cytowanej wyżej ustawie o własności lokali wydają się niejednoznaczne, dające w ich ocenie możliwość dowolnej interpretacji. Należy do nich zapis Art. 23. ustęp 3. mówiący: „ *O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie*”.

Użyty przez Ustawodawcę termin „*powinien*” w opinii wielu osób oznacza „*mogę – nie muszę*”. Najczęściej ten rodzaj interpretacji jest wynikiem niechęci do spełnienia dodatkowego obowiązku jakim niewątpliwie jest obowiązek pisemnego powiadomienia właścicieli lokali o podjętej uchwale.

Jest to nieprawidłowa interpretacja zapisu prawnego, bowiem nawet jeśli ktoś próbowałby udowodniać, że termin „*powinien*” zawiera w sobie pewną dowolność interpretacyjną, to kolejne zapisy cytowanej ustawy o własności lokali nadają mu należyty sens.

Ustawodawca w konkretnych przypadkach dał właścicielom lokali prawo zaskarżania uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej:

Art. 25. ustęp 1. „*Właściciel może zaskarżyć uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową z właścicielami lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, lub w inny sposób narusza jego interesy*”. Ustęp 1a. „*Powództwo, o którym mowa w ust.1, 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*”. Przedstawione wyżej zapisy ustawy o własności lokali nadają jednoznaczny sens terminowi „*powinien*” i sprowadzają go do obowiązku powiadomienia właścicieli lokali o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Nie można bowiem zaskarżyć uchwały, o której się nie wie, nie można również zachować ustawowego terminu do wytoczenia powództwa jeżeli nie będziemy mogli udowodnić terminu w jakim otrzymaliśmy informację o powstaniu uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Dla zarządu wspólnoty mieszkaniowej, lub zarządcy, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną w sposób określony w art. 18 ust.1., na których ustawodawca nałożył obowiązek powiadomienia właścicieli lokali o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, jedynym gwarantem udowodnienia wypełnienia takiego obowiązku jest podpis właściciela lokalu potwierdzający otrzymanie takiej informacji, jak również potwierdzenie wysłania właścicielom lokali takiej informacji listem poleconym.

Należy również pamiętać, że o ile uchwały podjęte na zebraniu stają się prawomocne w dniu zebrania, o tyle uchwały podjęte w całości lub częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów będą obowiązywać dopiero gdy zarząd lub zarządca powiadomią o ich treści właścicieli lokali, każdego odrębnym pismem.

Ustawodawca określając zasady sprawowania zarządu częścią wspólną w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. nie wyczerpuje w sposób jasny i klarowny wszystkich możliwości rozwiązywania problemów i postępowania w sytuacjach, które mogą zaistnieć w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej.

Jednak zawarte w ustawie zapisy nawet jeśli nie odnoszą się bezpośrednio do powstałego zdarzenia stanowią zbiór, z którego należy czerpać w sposób gwarantujący zabezpieczenie praw właścicieli i wyegzekwowania ich ustawowych wobec wspólnoty mieszkaniowej obowiązków.

W wielu przypadkach kłopoty sprawia kwestia traktowania uchwał, które co prawda zapadły na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej jednakże nie były ujęte w proponowanym na zebranie porządku obrad.

Ustawa o własności lokali precyzując sposób powiadomienia właścicieli o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej stwierdza: Art. 32. ustęp 1. „ *O zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust.1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania*”. Ustęp 2. „ *W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany*”.

Powyższe zapisy potwierdzają wysoką rangę jaką ustawodawca przypisał prawom właścicieli lokali. Przedstawiony wyżej sposób powiadamiania o zebraniu ma zagwarantować właścicielom rzetelną wiedzę o tym czego zebranie będzie dotyczyło, i jednocześnie dać właścicielom czas na przygotowanie się do zebrania.

Obowiązek powiadamiania o planowanym porządku obrad jak również o treści uchwał istotnych dla wzajemnych praw i obowiązków właścicieli pozwala właścicielom nie tylko uzyskać cenne informacje dotyczące spraw wspólnoty mieszkaniowej, pozwala również zdecydować, na ile sprawy, którymi ma zająć się zebranie właścicieli są dla nich ważne, by w zebraniu uczestniczyć. Jakkolwiek uważać należy, że właściciele powinni brać udział w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej i wszystkie sprawy powinny być dla nich ważne, o tyle może się zdarzyć, że konieczność rozwiązania innych spraw, rodzinnych, czy zawodowych koliduje z możliwością uczestnictwa w zebraniu wspólnoty mieszkaniowej. Posiadając wiedzę o tematyce zebrania właściciel może swobodnie wartościować znaczenie spraw koniecznych do rozwiązania w czasie, kiedy ma się odbyć zebranie, może zdecydować na ile w konkretnej sprawie ważne dla niego jest wypowiedzenie własnego zdania w podejmowanej na zebraniu kwestii. W sytuacji zatem, kiedy na zebraniu padną wnioski, które zmieniają zaplanowany i przedstawiony w zawiadomieniach o zebraniu porządek obrad, wnioski, które znajdą swoje zakończenie w podjętych przez właścicieli uchwałach należy przyjąć dodatkową procedurę i wyczerpując obowiązek informowania właścicieli o treści zagadnień podejmowanych na zebraniu, takie uchwały traktować jak uchwały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów. Co za tym idzie o ich treści należy powiadomić właścicieli na piśmie. Nawet jeśli uchwały zostały podjęte większością głosów i z tego powodu są prawomocne to zaczną obowiązywać dopiero po powiadomieniu właścicieli lokali o ich treści.

Z uwagi na to, że ustawodawca nie różnicował właścicieli obecnych na zebraniu z tymi, którzy w zebraniu nie uczestniczyli, a w kwestii powiadamiania właścicieli o uchwałach podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów wypowiedział się jednoznacznie w sprawie wszystkich właścicieli, należy przyjąć, że o treści uchwał, które przekroczyły zaplanowany wcześniej porządek obrad niezależnie od obecności na zebraniu, czy też nie należy powiadomić wszystkich właścicieli lokali.

Dbłość o przestrzeganie zasad proceduralnych zawartych w ustawie o własności lokali, jak również zasad, które logicznie z niej wynikają umożliwi osobom sprawującym zarząd nad nieruchomością wspólną nie tylko znaczne ograniczenie uchybień formalnych, ale przede wszystkim zagwarantuje zgodne z prawem prowadzenie spraw wspólnoty mieszkaniowej.

Małgorzata Grzeško