

ul Sposoby sprawowania zarządu

ul Aby zapewnić funkcjonowanie budynku zgodnie z jego przeznaczeniem (w przypadku budynków mieszkalnych realizowana jest funkcja mieszkalna – zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych właścicieli), konieczne jest utrzymywanie całej nieruchomości w należyтым stanie zapewniającym właścicielom możliwość korzystania z poszczególnych lokali. Obowiązek ten spełnia organ wspólnoty – zarząd wspólnoty lub sami właściciele (w małej wspólnotcie).

WAŻNE!

Należy odróżnić zarząd jako sposób gospodarowania i podejmowania decyzji (władania) od zarządu jako organu wspólnoty. Zarząd wspólnoty (organ wspólnoty) sprawuje w imieniu wszystkich właścicieli zarząd nieruchomością wspólną.

Zarząd dużej wspólnoty

W dużej wspólnotcie mieszkaniowej nieruchomością wspólną zarządza na podstawie przepisów rozdziału 4 ustawy o własności lokali zarząd wspólnoty.

Zarządem dużej wspólnoty może być:

- osoba fizyczna lub prawna, której zarząd powierzono na podstawie art. 18 ust. 1 uwl. Zgodnie z art. 189 ustawy o gospodarce nieruchomościami zarząd powierzony może pełnić zarządca nieruchomości posiadający licencję zawodową bądź przedsiębiorca, który zatrudnia zarządcę nieruchomości,
- osoba lub osoby fizyczne wybrane spośród właścicieli lokali albo spoza ich grona w trybie art. 20 uwl,
- osoba wskazana przez sąd jako zarząd przymusowy w trybie art. 26 ust. 1 uwl.

Zarząd w małej wspólnotcie

W małej wspólnotcie mieszkaniowej (liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem) do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie artykuły 199–209 Kodeksu cywilnego. Sprawowanie zarządu rzeczą wspólną odbywa się poprzez dokonywanie czynności faktycznych i prawnych przez samych współwłaścicieli, bez podejmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania. Przewiduje się możliwość zwrócenia się do sądu o rozstrzygnięcie w przypadkach, w których rozstrzygnięcie takie jest potrzebne dla zapewnienia prawidłowości zarządu. Nie znajdują tu zastosowania przepisy ustawy o własności lokali dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnotcie mieszkaniowej, a więc ani przepisy o podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali, ani

o zaskarżeniu uchwał do sądu. Istnieje jednak możliwość innego określenia sposobu zarządu w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego. W razie zawarcia takiej umowy obowiązują co do sposobu zarządu zasady określone w umowie.

Zarząd nieruchomością wspólną w spółdzielniach mieszkaniowych

W przypadku spółdzielni mieszkaniowych zarząd nieruchomością wspólną w poszczególnych nieruchomościach wchodzących w skład spółdzielni sprawuje spółdzielnia mieszkaniowa poprzez swoje organy: zarząd spółdzielni oraz radę nadzorczą – zgodnie z ich kompetencjami.

W budynkach spółdzielni, w których wyodrębniono własność choćby jednego lokalu powstaje „ułamna” wspólnota mieszkaniowa – zarząd nieruchomością wspólną nadal sprawuje spółdzielnia mieszkaniowa jako zarząd powierzony.

4. WPROWADZENIE ZASAD USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI

Wspólnota w spółdzielni mieszkaniowej

Wspólnoty mieszkaniowe w budynkach spółdzielczych nazywane są często „ułomnymi” wspólnotami mieszkaniowymi, gdyż mimo, że z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu następuje wyodrębnienie nieruchomości wspólnej i właściciele lokali stają się współwłaścicielami tej nieruchomości, to jednak ich prawo własności podlega licznym ograniczeniom. Taka wspólnota mieszkaniowa działa bowiem na podstawie prawa spółdzielczego. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, poza pewnymi wyjątkami, nie stosuje się, nie mają też zastosowania przepisy ustawy o własności lokali dotyczące zebrania właścicieli. Wspólnota taka nie podejmuje uchwał poza jednym wyjątkiem, jakim jest „odłączenie” się od spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielnia mieszkaniowa nie jest w takich wspólnotach tylko jednym ze współwłaścicieli, ale ma pozycję uprzywilejowaną.

WAŻNE!

W budynkach spółdzielni mieszkaniowych, mimo ustanowienia odrębnej własności lokali, bardzo często przez długi czas nie będziemy mieli do czynienia ze wspólnotą mieszkaniową w rozumieniu ustawy o własności lokali. Nie będą obowiązywały przepisy dotyczące zebrań właścicieli i podejmowania uchwał oraz nie istnieje zarząd wybierany przez właścicieli w trybie art. 20 ulw.

„ułomność”
- nie stosuje się
ust. w zakresie
zebrań i podejmowa-
nia uchwał
- ust. w zakresie
ryboc-
tanym
w art. 20
w trybie
art. 20

Spółdzielnia jako zarząd powierzony

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony w rozumieniu ustawy o własności lokali, a właściciele lokali nie mają możliwości wybrania zarządu. Spółdzielnia sprawuje zarząd nawet jeżeli właściciele lokali nie są członkami tej spółdzielni. W budynkach takich istnieje też bardzo zróżnicowana struktura praw do lokali. W szczególności lokale mogą być przedmiotem praw spółdzielczych, czyli istnieją spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali podlegają

dalszemu różnicowaniu, gdyż mogą przysługiwać członkom spółdzielni oraz osobom nie będącym członkami spółdzielni. Oprócz praw spółdzielczych do lokali istnieją oczywiście lokale prawnie wyodrębnione, będące przedmiotem odrębnej własności, ale i one są różnicowane, bo mogą one przysługiwać członkom spółdzielni lub osobom niebędącym członkami spółdzielni. Taka sytuacja powoduje liczne problemy na gruncie zarządzania, dlatego ustawodawca ograniczył zasadę powstawania wspólnot określoną w ustawie o własności lokali, i, aby na tym etapie w nieruchomości nie panował chaos, narzucił zarząd spółdzielni jako zarząd powierzony.

Zasady zarządzania wspólnotą mieszkaniową w spółdzielni mieszkaniowej

We wspólnocie mieszkaniowej w spółdzielni mieszkaniowej:

1. Do prawa odrębnej własności lokalu przepisy ustawy o własności lokali stosuje się tylko w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, nawet jeżeli właściciele lokali nie są członkami spółdzielni, a spółdzielnia mieszkaniowa zarządza zgodnie z prawem spółdzielczym, a nie ustawą o własności lokali z dwoma zastrzeżeniami:

Prawo S-lice Aptok, ryjstka → 1) • istnieje możliwość umownego określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzenia go osobie fizycznej albo prawnej przez właścicieli lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, czyli zastosowanie może mieć art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

2) • podczas sprawowania zarządu powierzonego przez spółdzielnię mieszkaniową jest ona zobowiązana do stosowania zasad określonych w art. 29 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali, a zatem spółdzielnia jest zobowiązana prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, a okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.

3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z wyjątkiem:

- 1) • sytuacji, gdy właściciele chcą podjąć uchwałę o odłączeniu się od spółdzielni,
- 2) • sytuacji, gdy w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali,
- 3) • uchwałę o zwiększeniu obciążenia z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej właścicieli lokali użytkowych podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wygaśnięcie zarządu powierzonego powoduje powrót do zarządu spółdzielni

W zakresie sprawowania zarządu przepisów ustawy o własności lokali nie stosuje się między innymi z zastrzeżeniem art.18 ust.1 ustawy o własności lokali. Oznacza to, że we wspólnocie mieszkaniowej w spółdzielni mieszkaniowej możliwe jest określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzenie go osobie fizycznej albo prawnej przez właścicieli lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego. Oprócz ustawowego zarządu powierzonego narzuconego przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych możliwy jest więc zarząd powierzony ustanowiony w drodze umowy.

ORZECZENIE

Wygaśnięcie ustanowionego umownie zarządu powierzonego we wspólnocie w spółdzielni mieszkaniowej

Spółdzielnia mieszkaniowa, dokonując „uwłaszczenia”, zawierała z członkami umowy o ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego. W umowie tej ustanowiono w trybie art.18 ust 1 zarząd powierzony, wyznaczając termin do kiedy zarządca będzie sprawował ten zarząd. Zrezygnowano zatem z trybu określonego w art.27 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który z mocy prawa przyznawał spółdzielni prawo wykonywania zarządu jako zarządu powierzonego. W związku z tym, że umownie powierzono zarząd tylko na określony czas, powstało pytanie, czy po upływie tego okresu zarząd wraca do spółdzielni, która ma go wykonywać w trybie art.27 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czy też po wygaśnięciu zarządu mają już zastosowanie zasady zarządu zgodne z ustawą o własności lokali. Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności zwrócił uwagę, że ustawodawca w art. 27 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozstrzygnął o wyborze spółdzielczego nie zaś powszechnego zarządu nieruchomością wspólną, w którym spółdzielnia sprawuje zarząd z mocy ustawy i w zasadzie nie mają zastosowania te przepisy ustawy o własności lokali, które dotyczą zarządu nieruchomością wspólną. Wyłączenie stosowania tych przepisów jest w spółdzielniach zrozumiałe, gdyż w innym przypadku mielibyśmy do czynienia ze stosowaniem dwóch procedur dotyczących zarządzania tą samą nieruchomością: procedur właściwych dla spółdzielni i procedur właściwych dla wspólnoty mieszkaniowej. Podstawowe zastosowanie do zarządu nieruchomością wspólną, której współwłaścicielką jest spółdzielnia mieszkaniowa, ma art. 27 ust. 2 zd. 1 rozstrzygający, że zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Odwołanie do treści art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali oznacza zdaniem Sądu, że 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. Zatem spółdzielnia mieszkaniowa mogła w umowach ustanowić zarząd umowny, rezygnując z stosowania zarządu wynikającego ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd Najwyższy zwrócił też uwagę, że art. 27 ust. 2 wyraża generalną zasadę wykonywania przez spółdzielnię zarządu na podstawie ustawy, po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku. Zdaniem sądu ta zasada jest aktualna nie tylko w odniesieniu do momentu wyodrębniania lokali, lecz także do sytuacji późniejszego wygaśnięcia zarządu powierzonego, spowodowanego upływem czasu (jak w niniejszej sprawie), wypowiedzeniem umowy, jej rozwiązaniem itd. W treści przepisów nie zostało bowiem zawarte żadne zastrzeżenie, ograniczające sprawowanie przez spółdzielnię zarządu jedynie do czasu zawarcia pierwszej umowy w przedmiocie powierzenia zarządu w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. W braku omawianego ograniczenia należy przyjąć, że w każdym przypadku, w którym zarząd nie jest sprawowany na podstawie umownego powierzenia, zastosowanie znajduje reguła o wykonywaniu zarządu przez spółdzielnię, a wykonywanie zarządu stanowi wówczas obowiązek spółdzielni. Takie uregulowanie o „powrocie” do wykonywania zarządu przez spółdzielnię pozwala uniknąć przerwy w zarządzaniu nieruchomością wspólną, która byłaby nie do przyjęcia dla normalnego korzystania z lokali.

Uchwała Sądu Najwyższego z 26 listopada 2008 roku, sygnatura akt: III CZP 100/08.

5. PROCEDURA ODŁĄCZENIA SIĘ OD SPÓŁDZIELNI

Zarówno osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jak również osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mają prawo żądać przekształcenia ich praw do lokali w prawo własności lokalu. Z chwilą przekształcenia osoby te stają się pełnoprawnymi właścicielami nie tylko lokalu, ale i współwłaścicielami działki oraz budynku, czyli nieruchomości wspólnej. Jednak nawet jeżeli zrzekną się członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, nadal będą ich dotyczyć przepisy prawa spółdzielczego, nadal też obowiązani będą uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem nie tylko ich nieruchomości, ale również będą obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem innych nieruchomości spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Nadal opłaty będą im narzucane z góry, a zarząd będzie wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony.

Trzy kroki do wydzielenia wspólnoty mieszkaniowej

Aby doprowadzić do odłączenia się od spółdzielni mieszkaniowej i powstania wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu ustawy o własności lokali, trzeba przejść kilka kroków :

Krok 1 – Nabycie własności

Pierwszy krok na drodze do powstania wspólnoty mieszkaniowej w budynkach spółdzielczych polega na nabywaniu przez osoby, które posiadają spółdzielcze prawa do lokali własności zajmowanych lokali. Każda z osób, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu realizuje ten krok we własnym zakresie w ramach przysługujących jej indywidualnych uprawnień. Tylko w ten sposób, czyli poprzez nabycie własności do zajmowanego lokalu, można bowiem nabyć prawo do decydowania o losie nie tylko nabytego lokalu, ale i całej nieruchomości.

Krok 2 – Większość udziałów w nieruchomości wspólnej jako odrębna własność

Drugim krokiem na drodze do odłączenia się od spółdzielni mieszkaniowej jest uzyskanie w wyniku realizacji przez spółdzielców wykupu posiadanych lokali większości liczonej według wielkości posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. Miernikiem siły głosu właścicieli lokali jest bowiem przypadający im udział w nieruchomości wspólnej.

WAŻNE!

Co to jest udział w nieruchomości wspólnej?

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Mimo tego, że z chwilą przekształcenia spółdzielczych praw do lokali nabywcy stają się pełnoprawnymi właścicielami nie tylko lokalu, ale i współwłaścicielami działki i budynku, szansa na odłączenie się od spółdzielni pojawia się dopiero wtedy, gdy właścicielami w danej nieruchomości stała się większość liczona według wielkości posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. Ponadto większość ta musi wyrazić wolę odłączenia się od spółdzielni mieszkaniowej.

Krok 3 – Odłączenie od spółdzielni mieszkaniowej

1. Wola większości właścicieli odrębnych lokali liczonej udziałami w nieruchomości wspólnej

Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, tzw. „uchwała o odłączeniu się od spółdzielni”.

Od tego momentu przestają obowiązywać prawa spółdzielcze, właściciele mogą przejąć zarząd nieruchomością wspólną i zacząć w pełni wykonywać swoje prawo własności.

Zebranie w tej sprawie powinien zwołać zarząd spółdzielni. Może on je zwołać z własnej inicjatywy, na przykład na wniosek pojedynczych właścicieli. Taki tryb zwołania zebrania jest jednak w praktyce mało prawdopodobny, bo jest sprzeczny z interesem spółdzielni.

Aby doprowadzić do zwołania przez zarząd zebrania, najlepiej skierować do zarządu wniosek z podpisami właścicieli posiadającymi łącznie minimum 10% udziałów w nieruchomości wspólnej, bo wówczas zarząd ma obowiązek zwołać zebranie. We wniosku tym należy też określić realny termin, w jakim zarząd ma zwołać zebranie właścicieli.

WAŻNE!

Obowiązki zarządu zwołującego zebranie

Zwołując zebranie, zarząd spółdzielni mieszkaniowej musi pamiętać o dopełnieniu obowiązków ustawowych:

1. O zebraniu właściciele zawiadamia się każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania.
2. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad.
3. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali (a niewątpliwie taką zmianę stanowi odłączenie od spółdzielni) należy wskazać treść tej zmiany.

W zebraniu uczestniczą właściciele lokali, natomiast nie uczestniczą w nim z prawem głosu osoby, które posiadają spółdzielcze prawa do lokali. Prawo głosu związane z lokalami nie wyodrębnionymi należy do ich właściciela, którym jest spółdzielnia mieszkaniowa. Zatem spółdzielnia mieszkaniowa na zebraniu właścicieli lokali będzie występować w podwójnej roli jako zarządca nieruchomości oraz jako jeden z właścicieli lokali reprezentujący te lokale, które nie zostały do tej pory wyodrębnione.

2. Wyodrębnienie własności wszystkich lokali w budynku spółdzielni

W sytuacji, gdy właściciele lokali nie podjęli uchwały o odłączeniu się od spółdzielni lub uchwała ta nie uzyskała większości głosów, z chwilą wyodrębnienia własności wszystkich lokali w nieruchomości stosuje się automatycznie zasady określone w ustawie o własności lokali.

Jest to przepis obligatoryjny, niezależny od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w nieruchomości powstaje wspólnota mieszkaniowa w rozumieniu ustawy o własności lokali.