

ANALIZA USTAWY o WŁASNOŚCI LOKALI

SPORZĄDZONA W DNIU 26 lutego 2018 roku W WARSZAWIE

(A) ZWOŁYWANIE I PROWADZENIE ZEBRAŃ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W KONTEKŚCIE USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI I STATUTU WMLD

Zebranie roczne Wspólnoty zwołuje Zarząd (Art.30.1.2 Ustawy Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892). Zebranie roczne może zwołać każdy z Właścicieli we Wspólnocie (Art.30.1.1a) w przypadku gdy Zarząd nie zwoła zebrania w terminie do końca pierwszego kwartału (danego roku).

Uchwała 6/2013 w sprawie wprowadzenia zmian „Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej _____ w punkcie _____, cytat: „Zebranie zwoływane jest przez Zarząd z własnej inicjatywy albo na wniosek Właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości” potwierdza zapisy Ustawy.

(B) 1A. KTO JEST UPRAWNIONY DO ZWOŁANIA ZEBRANIA WŁAŚCICIELI LOKALI (ROCZNEGO BĄDŹ NORMALNEGO)

Zebrania mogą być zwoływane przez Zarząd samodzielnie lub przez Zarząd na mocy wniosku podpisanego przez Właścicieli reprezentujących przynajmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej (Art.31). Ustawa nie udziela zgody na zwoływanie zebrań osobom innym niż Zarząd.

(C) 1B. CZY PRZEPISY PRECYZUJĄ TRYB ZAWIADAMIANIA O ZEBRANIACH WSZYSTKICH WŁAŚCICIELI LOKALI (TERMIN + PORZĄDEK OBRAD)

Organem powiadamiającym o Zebraniach jest Zarząd (Art.32). Ustawowy sposób powiadomienia to pisemne powiadomienie każdego Właściciela lokalu. Zawiadomienie musi zawierać datę, miejsce, godzinę i porządek zebrania. Jeżeli zebranie dotyczy zmiany praw i obowiązków członków Wspólnoty, tj. m.in.: zmian uchwał, to o treści tych zmian należy powiadomić każdego Właściciela lokalu.

1C. CZY PRZEPISY PRECYZUJĄ KTO JEST UPRAWNIONY DO PROWADZENIA ZEBRANIA ?? (CZY JEST TO CZYNNOŚĆ ZARZĄDU ZWYKŁEGO ??)

Organem powiadamiającym o Zebraniach jest Zarząd (Art.32). Organem reprezentującym i kierującym stosunkami wewnątrz wspólnoty mieszkaniowej pomiędzy poszczególnymi właścicielami lokali (Art.21.1). Czynnością przekraczającą zwykły zarząd (Art.22.2. i Art.22.3) są m.in.: ustalenie wynagrodzenia, przyjęcie planu gospodarczego, ustalenie opłat na eksploatację nieruchomości wspólnej. Pozostałe czynności (w tym zebrania) są czynnościami zwykłego zarządu. Ustawa nie udziela zgody na prowadzenie zebrań osobom innym niż Zarząd.

(D) 1D. (DOTYCZY SYTUACJI GDY NA ZEBRANIU REPREZENTOWANYCH JEST PONIŻEJ 50% UDZIAŁÓW, CZYLI BRAK MOŻLIWOŚCI SKUTECZNEGO PODJĘCIA UCHWAŁY)

(E) CZY PRZEPISY PRECYZUJĄ LUB DOPUSZCZAJĄ PO OTWARCIU ZEBRANIA NA PODDAWANIE NOWYCH UCHWAŁ W STOSUNKU DO PRZEDSTAWIONEGO PORZĄDKU I INFORMACJI KTÓRA BYŁA DYSTRYBUOWANA DO WSZYSTKICH WŁAŚCICIELI LOKALI ?

(F) CZY DECYZJA O PODDANIE POD GŁOSOWANIE NOWEJ UCHWAŁY JEST KOMPETENCJĄ ZARZĄDU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ, CZY TEŻ GRUPY WŁAŚCICIELI LOKALI WYRAŻONEJ POPRZEC PODNIESIENIE REKI "PER LOKAL", CZY TEŻ GRUPY WŁAŚCICIELI LOKALI WYRAŻONEJ PO

PODLICZENIU UDZIAŁÓW REPREZENTUJĄCYCH WNIOSEK O PRZEKAZANIE UCHWAŁY DO PROCEDOWANIA?

Ustawa reguluje sposób zmiany praw i obowiązków członków Wspólnoty (uchwał). Wprowadzenie zmian praw i obowiązków członków Wspólnoty (uchwał) odbywa się według zapisów Art.32. Zmiany w uchwałach lub wprowadzanie nowych zmian przysługuje Zarządowi (Art.32 i Art.31). Zarząd może wprowadzić zmiany (pod warunkiem pisemnego powiadomienia członków Wspólnoty, nie później niż na 7 dni przed zebraniem) samodzielnie (Art.31.a) lub na pisemny wniosek złożony przez 1/10 udziałów Właścicieli (Art.31.b). Ustawa nie dopuszcza innej formy wprowadzania nowych praw i obowiązków (uchwał) uchwał do porządku zebrania (w tym poprzez podnoszenie ręki).

(G) JAK ODNIEŚĆ SYTUACJĘ PODNOSZENIA RĘKI "APROBATA PER LOKAL" DO SYTUACJI POPIERANIA WNIOSKÓW PRZEZ CO NAJMNIEJ 1/10 UDZIAŁÓW

Ustawa wskazuje sposób wnioskowania o zmianę praw i obowiązków (uchwał) w formie pisemnego wniosku z 1/10 udziałów (Art.31.b) i wskazuje formę sposobu powiadomienia o zmianie praw i obowiązków (uchwał) (Art.32). Zapisy ustawy nie dopuszczają wprowadzania nowych zasad (m.in.: Uchwał) w trakcie trwania zebrania (zebrań).

Udział Właściciela lokalu wyodrębnionego jest opisany w Ustawie (Art.3.a) jako indywidualny przypis. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej udziałowi tego lokalu (Art.17). Podniesienie ręki nie spełnia zapisów Art.17 ustawy. Jeżeli przez podniesienie ręki nie można określić Właściciela, a tym samym jego udziału w nieruchomości wspólnej, nie ma możliwości poprawnego zliczenia udziałów.

(H) 1E. ZARZĄD ZA WCZASU PROSI O ZGŁASZANIE UWAG CZY POOPRAWEK CZY WNIOSKÓW LEGISLACYJNYCH. ZARZĄD CHCE UNIKNAĆ TORPEDEOWANIA PRZEBIEGU ZEBRANIA I PIENIACTWA.

(I) 1F. CZY NAJWWŁĄŚCIWYSZY JEST ZAPROPONOWANIE DLA NOWYCH PROJEKTÓW UCHWAŁ ZŁOŻENIE PROJEKTU WRAZ Z LISTĄ POPARCIA IMIĘ, NAZWISKO, LOKAL + UDZIAŁ LOKALU, PODPIS I PROCEDOWANIE TAKIEGO WNIOSKU W PÓŹNIEJSZYM TERMINIE

Ustawa wskazuje sposób wnioskowania o zmianę praw i obowiązków (uchwał) w formie pisemnego wniosku z 1/10 udziałów (Art.31.b) i wskazuje formę sposobu powiadomienia o zmianie praw i obowiązków (uchwał) (Art.32). Zmiana lub wprowadzenie nowych zasad i obowiązków wewnątrz Wspólnoty jest możliwa przez Zarząd samodzielnie lub przez Zarząd na mocy wniosku podpisanego przez Właścicieli reprezentujących przynajmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej (Art.31). Zgodnie z tą zasadą, wprowadzenie nowych uchwał należy wykonać zgodnie z zasadą Art.31, tj. jako odrębne powiadomienie o głosowaniu uchwał.

(J) 2A. CZY WŁAŚCICIEL LOKALU, KTÓRY ODDAŁ JUŻ SWÓJ GŁOS MOŻE W DOWOLNYM MOMENCIE PRZYJŚĆ I ZMIENIĆ SWÓJ GŁOS POD DANĄ UCHWAŁĄ ?? (W TRAKCIE TRWANIA ZBIERANIA GŁOSÓW, PO PODLICZENIU GŁOSÓW GDY OSIĄGNIĘTO >50% ZA LUB PRZECIW UCHWALE) JAKA JEST PODSTAWA PRAWNA DLA ZMIANY GŁOSU PRZEZ WŁAŚCICIELA I CZY JEST JAKIŚ KATALOG OKOLICZNOŚCI: NP. DZIAŁANIE W BŁĘDZIE, NIE ZROZUMIENIE TREŚCI UCHWAŁY, ITP.??

Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2016 roku, poz. 380) w zapisach Art.61 opisuje sposób odwołania oświadczenia woli. „§1.Oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej”. Według Kodeksu Cywilnego, zmiana głosu (oświadczenia woli) pod uchwałą

jest możliwa wtedy, gdy odwołanie oświadczenia woli (zmiana głosu) zostało złożone łącznie z oświadczeniem woli (z pierwszym głosem).

Działanie w błędzie jest opisane przez Kodeks Cywilny Art.84.§1. „W razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej”.

Kodeks Cywilny Art.84.§2. „Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny)”.

Działanie w groźbie opisuje Kodeks Cywilny Art.88.§1. „Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie”. Kodeks Cywilny Art.88.§2. „Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał”.

(K) 2B. CZY WŁAŚCICIEL LOKALU, KTÓRY ODDAŁ JUŻ SWÓJ GŁOS TZW. OSOBIE NIEUPOWAŻNIONEJ ORAZ NA KARCIE DO GŁOSOWANIA NIE POCHODZACEJ OD ZARZĄDU ORAZ NIE ZAWIERAJACEJ TREŚCI UCHWAŁY ... A NASTĘPNIE W DACIE PÓŹNIEJSZEJ WŁAŚCICIEL ODDAŁ GŁOS ODMIENNY OSOBIE UPOWAŻNIONEJ I NA FORMALNEJ KARCIE DO GŁOSOWANIA, TO KTÓRY GŁOS JEST WAŻNY ?? JAKA JEST PODSTAWA PRAWNA ??

Ustawa o Własności Lokali wskazuje organ zarządzający Wspólnotą Mieszkaniową. Jest nim Zarząd wybierany na zasadach Art.18. Zarząd reprezentuje stosunki między wspólnotą i poszczególnymi Właścicielami lokali (Art.21). Ustawa nie wskazuje innego sposobu reprezentacji Wspólnoty w sprawach stosunków między wspólnotą i poszczególnymi Właścicielami lokali (m.in.: Wprowadzenia zmian praw i obowiązków członków Wspólnoty w formie uchwał). Każdy członek Wspólnoty może współdziałać w zarządzie nieruchomością wspólną (Art.27), ale działanie to nie może uchybiać Art.21.1 i Art.22.1. Członek Wspólnoty współdziałający w zarządzie nieruchomością wspólną nie może kierować sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentować Wspólnoty na zewnątrz oraz nie może reprezentować stosunków między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (m.in.: Wprowadzenia zmian praw i obowiązków członków Wspólnoty). Członek Wspólnoty współdziałający w zarządzie nieruchomością wspólną nie może także wykonywać czynności zwykłego zarządu. Według tej zasady, głos pod uchwałami (prawami i obowiązkami) zbiera Zarząd.

(L) 2C. JAK SĄ DWIE KARTY DO GŁOSOWANIA OD TEGO SAMEGO WŁAŚCICIELA, Z RÓŻNYMI DATAMI, I Z ODMIENNYMI GŁOSAMI POD DANĄ UCHWAŁĄ - TO KTÓRY GŁOS JEST WAŻNY ?? (CZY TEN ODDANY PIERWSZY, CZY TEN "NAJŚWIEŻSZY DATA")

Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2016 roku, poz. 380) w zapisach Art.61 opisuje sposób odwołania oświadczenia woli. „§1.Oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej”. Według Kodeksu Cywilnego zmiana głosu (oświadczenia woli) pod uchwałą jest możliwa wtedy, gdy odwołanie oświadczenia woli (zmiana głosu) zostało złożone łącznie z oświadczeniem woli (z pierwszym głosem). Według zapisu Art.61 Kodeksu Cywilnego zmiana oświadczenia woli (głosu) powinna nastąpić w momencie złożenia pierwszego oświadczenia (głosu) jednocześnie z tym odwołaniem oświadczenia woli (zmianą głosu). Jeżeli nie spełniono tego warunku, ważny jest pierwszy oddany głos.

(M) 2D. JEŻELI W TRAKCIE ZBIERANIA GŁOSÓW ZMIENIŁ SIĘ WŁAŚCICIEL LOKALU, POPRZEDNI WŁAŚCICIEL ODDAŁ JUŻ GŁOS, NOWY WŁAŚCICIEL CHCE AKTUALNIE ZAGŁOSOWAĆ POD TĄ SAMĄ UCHWAŁĄ (LE CZ NP. W ODMIENNY SPOSÓB) - KTÓRY GŁOS JEST WAŻNY ?? JAKA JEST PODSTAWA PRAWNA ??

Ustawa o Własności Lokali w Art.3.1 podaje definicję udziału w nieruchomości wspólnej. Jest to prawo związane z własnością lokalu. Właścicielem lokalu jest osoba ujawniona (wraz z udziałem) w Dziale II Księgi Wieczystej (danego lokalu). Według tej zasady, udział (prawo oddania głosów pod uchwałami) ma osoba ujawniona w Dziale II Księgi Wieczystej. Osoba nie będąca właścicielem (wykreślona z Księgi Wieczystej) nie spełnia zapisów Art.3.1 ustawy. Głos poprzedniego Właściciela przestaje być ważny w momencie wykreślenia tej osoby z Księgi Wieczystej.

PRZYGOTOWAŁ

--

--