

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

Zebranie roczne Wspólnoty zwołuje Zarząd (Art.30.1.3). Zebranie roczne może zwołać każdy z Właścicieli we Wspólnocie (Art.30.1a) w przypadku gdy Zarząd nie zwoła zebrania w terminie do końca pierwszego kwartału (danego roku).

(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 ZARZADU ZWYKŁEGO ??)

Organem, który kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali jest Zarząd (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 (Art.21.1 w połączeniu z Art.22.2 i Art.22.3) [interpretacja: Zarząd przygotowuje projekty uchwał w zakresie Art.22.2, zwołuje zebranie według Art.32, kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej według Art.21.1, głosuje uchwały według Art.23.1].

Zarząd podejmuje uchwały (Art.23.1). 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.

(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 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 zebraniu z tygodniowym wyprzedzeniem (Art.32.1). [interpretacja: Zapisy te nie dopuszczają wprowadzania nowych zasad (m.in.: Uchwał) w trakcie trwania zebrania (zebrań)].

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

Udział Właściciela lokalu wyodrębnionego jest opisany w Ustawie (Art.3.3) 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. [Interpretacja: 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 WZASU PROSI O ZGŁASZANIE UWAG CZY POOPRAWEK CZY WNIOSKÓW LEGISLACYJNYCH. ZARZĄD CHCE UNIKNAĆ TORPEDEDOWANIA PRZEBIEGU ZEBRANIA I PIENIACTWA.

(I) 1F. CZY NAJWWŁAŚCIWYSZY JEST ZAPROPONOWANIE DLA NOWYCH PROJEKTÓW UCHWAŁ ZŁOŻENIE PROJEKTU WRAZ Z LISTĄ POPARCIA IMIE,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 terminie zebrania na którym będą dokonywane zmiany praw i obowiązków w formie uchwał (Art.32). Zmiana lub wprowadzenie nowych zasad i obowiązków wewnątrz Wspólnoty jest możliwa przez Zarząd samodzielnie (Art.21.1) lub przez Zarząd na mocy wniosku podpisanego przez Właścicieli reprezentujących przynajmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej (Art.31). [Interpretacja: 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 PRZECZ WŁAŚCICIELA I CZY JEST JAKIŚ KATALOG OKOLICZNOŚCI: NP. DZIAŁANIE W BŁĘDZIE, NIE ZROZUMIENIE TREŚCI UCHWAŁY, ITP.??

Kodeks Cywilny 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.21.1). Ustawa nie wskazuje innego sposobu reprezentacji Wspólnoty w sprawach stosunków między wspólnotą i poszczególnymi Właścicielami lokali. 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.: Wprowadzać zmian praw i obowiązków członków Wspólnoty). Członek Wspólnoty współdziałający w zarządzie nieruchomością wspólną nie może także wykonywać czynności zwykłego zarządu. Według tej zasady, głosy 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 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 (LECZ NP. W ODMIENNY SPOSÓB) - KTÓRY GŁOS JEST WAŻNY ?? JAKA JEST PODSTAWA PRAWNA ??

Ustawa o Własności Lokali w Art.3.3 podaje definicję udziału w nieruchomości wspólnej. Według tej zasady, udział czyli prawo oddania głosów pod uchwałami ma osoba ujawniona w Dziale II Księgi Wieczystej (lokalu

mieszkalnego, hali garażowej, itp.).

Osoba nie będąca właścicielem czyli wykreślona z Księgi Wieczystej nie spełnia zapisów Art.3.3 ustawy. Głos poprzedniego Właściciela przestaje być ważny w momencie wykreślenia tej osoby z Księgi Wieczystej. Jeżeli w momencie zamknięcia protokołu z liczenia udziałów dany właściciel nie był już ujawniony w Księdze Wieczystej, to jego głos jest nieważny.

Dopuszcza się także uznanie głosu Osoby posiadającej Akt Notarialny potwierdzający zakup udziału. Akt Notarialny zakupu z podanym udziałem jest dokumentem na podstawie którego aktualizowane są wpisy do Działu II Księgi Wieczystej.

PRZYGOTOWAŁ

--

--