

WSPÓŁDZIELNIA

- wszystko o wspólnotach i spółdzielniach mieszkaniowych

Odwołanie dewelopera z funkcji zarządcy nieruchomości wspólnej

Istnieje wiele uzasadnionych przyczyn, dla których w toku formowania się „dużej” wspólnoty mieszkaniowej zarząd nieruchomością wspólną powierzany jest deweloperowi lub podmiotowi przez niego wyznaczonemu i kontrolowanemu. Takie rozwiązanie jest szczególnie korzystne, jeżeli proces wyodrębniania i sprzedaży lokali jest rozciągnięty w czasie i nie można rozsądnie mówić o jakichkolwiek zdolnościach organizacyjnych właścicieli poszczególnych lokali. Ich liczba ulegać może przecież ciągłym zmianom na skutek sprzedaży kolejnych lokali, a ponadto nie wszyscy właściciele zamieszkują już w dopiero co zakupionych mieszkaniach.

Aby zatem zapewnić w tym czasie prawidłową realizację uprawnień i obowiązków wspólnoty, **naturalne wydaje się sprawowanie zarządu przez dewelopera**. Posiada on bowiem niezbędne zdolności organizacyjne, a także wiedzę o nieruchomości wspólnej i jej uwarunkowaniach faktycznych i prawnych. Pamiętać bowiem należy, że wspólnota powstaje już z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu i od początku sprostać musi ona wielu wyzwaniom, również natury formalnej (np. kwestie rejestrowe czy zawarcie niezbędnych umów z dostawcami mediów). Nie trzeba zatem tłumaczyć, że zaniechania na tym etapie mogą skutkować negatywnymi konsekwencjami w przyszłości i nie można pozostawić ich samym sobie.

Sytuacja, w której deweloper kontroluje sposób wykonywania zarządu nieruchomością wspólną, niejednokrotnie **obraca się jednak przeciwko interesowi ogółu właścicieli**. Nadużycia zaczynają się już od samego sformułowania umowy o zarząd nieruchomością wspólną, poprzez sposób jej realizacji, skończywszy na torpedowaniu prób zmiany sposobu zarządu lub chociażby podmiotu zarządcy. Dla przykładu wystarczy przytoczyć wygórowane wynagrodzenia dla zarządcy zastrzegane w umowie, które następnie przez wiele lat pokrywane są z opłat wszystkich mieszkańców, czy też skomplikowaną procedurę zwoływania zebrań zmierzającą do ograniczenia uprawnień poszczególnych właścicieli w tym zakresie (np. poprzez wprowadzenie dodatkowych wymogów formalnych dotyczących czasu lub sposobu doręczania zawiadomień).

Istotny problem wynikający z zarządu sprawowanego przez dewelopera dotyczy również ograniczeń w realizacji roszczeń przeciwko samemu deweloperowi. Nie sposób wyobrazić sobie bowiem, aby zarządca kontrolowany przez dewelopera w sposób właściwy kierował sprawami i reprezentował interesy wspólnoty w potencjalnym sporze z tym samym deweloperem. Takich sporów wymagających zaangażowania wspólnoty już na początkowym etapie jej istnienia może być wiele, w tym przede wszystkim w ramach ewentualnych wad nieruchomości wspólnej, za które odpowiada deweloper. Bez dostępu do dokumentacji technicznej i finansowej wspólnoty możliwości mieszkańców są w takiej sytuacji iluzoryczne. To natomiast prowadzić może do przedawnienia roszczeń przeciwko deweloperowi i ubezskutecznienia późniejszych działań mieszkańców w tym zakresie.

Wszelkie treści pochodzące ze strony www.wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.

Z powyższych przyczyn, w interesie każdej wspólnoty mieszkaniowej (przynajmniej po ukształtowaniu się struktury właścicielskiej wspólnoty) jest rozważenie, **czy dalsze utrzymywanie zarządcy kontrolowanego przez dewelopera pozostaje w interesie wspólnoty**. Pamiętać bowiem należy, że odwołanie zarządcy nie musi oznaczać osobistego sprawowania zarządu przez wyznaczonych w tym celu mieszkańców. W dalszym ciągu usługi w tym zakresie może świadczyć podmiot zewnętrzny. Istotne jest jednak, aby podmiot ten był w pełni kontrolowany przez mieszkańców i wykonywał swoje zadania z najwyższą troską o interesy wspólnoty, a nie swoje własne lub dewelopera.

Jak wspomniano wyżej, okazać się jednak może, że próby zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub też samego podmiotu zarządcy są torpedowane przez dotychczasowego zarządcę. Dzieje się tak z wielu przyczyn, w tym z obawy przed odpowiedzialnością za dotychczas wykonywane czynności, czy też w celu wydłużenia okresu, w którym wspólnota pozostaje bez realnego zarządu (choćby na potrzeby przedawnienia roszczeń). W dalszej części artykułu przedstawiona zostanie jedna z metod odwołania dotychczasowego zarządcy, który nie chce dobrowolnie zrezygnować ze sprawowanej funkcji tj. **odwołanie drogą uchwały właścicieli**. Inna metoda w postaci sądowego ustanowienia tzw. „zarządu przymusowego” opisana zostanie w osobnym artykule. Tam też dokonane zostanie praktycznego porównanie obu metod pod kątem ich skuteczności przy uwzględnieniu różnych stanów faktycznych.

Punktem wyjścia dla dalszych rozważań jest art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali (dalej: WłLokU), dodany nowelą z 2000 roku. Zgodnie z nim, dotychczasowy sposób zarządu może zostać zmieniony na podstawie uchwały właścicieli zaprotokołowanej przez notariusza. Taka uchwała stanowi podstawę wpisu zmian w sposobie zarządu do księgi wieczystej nieruchomości wspólnej. Decydując się jednak na przeprowadzenie powyższej procedury pamiętać należy przede wszystkim o następujących kwestiach.

Po pierwsze, nie ma jednolitych poglądów na temat wymaganej większości głosów dla skutecznego podjęcia przedmiotowej uchwały. Z jednej strony, nie można całkowicie odmówić racji argumentom, zgodnie z którymi przedmiot takiej uchwały w sposób bezpośredni dotyczy interesów wszystkich właścicieli. Z tego twierdzenia, w oparciu o postanowienie Sądu Najwyższego z 21 października 1983 roku (sygn. akt IV CR 346/83) wydane w nieaktualnym już stanie prawnym, wyprowadzany jest wniosek, że warunkiem podjęcia przedmiotowej uchwały jest jednomyślność właścicieli.

Moim zdaniem, powyższe poglądy nie tylko nie znajdują odzwierciedlenia w przepisach (które jako zasadę przewidują podejmowanie uchwał większością głosów), lecz przeczą również rzeczywistemu celowi omawianej regulacji. To właśnie dzięki możliwości podjęcia uchwały o zmianie sposobu zarządu większością głosów, właściciele lokali mają realny wpływ na kształtowanie istotnych spraw wspólnoty. W innym przypadku, głos jednego właściciela (którym w wielu przypadkach pozostaje ciągle deweloper) uniemożliwiłby wprowadzenie niezbędnych zmian. Z tego względu, nie powinno być jakichkolwiek wątpliwości prawnych, że **uchwała w trybie art. 18 ust. 2a WłLokU podejmowana jest większością głosów**.

Jak wskazano wyżej, opisywany tryb przewidziany jest dla zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Z pewnością dotyczy to zatem przypadków rezygnacji z umownego sposobu zarządu (tj. powrotu do zasad ustawowych), jak również przemodelowania zasad zarządzania nieruchomością wspólną (np. nowe procedury, nowe organy itp.). W praktyce zasadnie pojawia się w tym kontekście

Wszelkie treści pochodzące ze strony www.wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.

pytanie, czy zaprotokołowanie uchwały przez notariusza jest niezbędne również, gdy dochodzi jedynie do zmiany podmiotu zarządcy - bez zmiany ogólnych zasad określonych dotychczasową umową o zarządzanie.

W tym przedmiocie wprost wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z 21 stycznia 2009 roku (sygn. akt III CZP 129/08) przyjmując, że: „Zmiana osoby zarządcy nie jest co prawda zmianą sposobu zarządu, biorąc jednak pod uwagę, że podmiot zarządzający podlega wpisowi do księgi wieczystej w dziale III, trzeba uznać, iż wymaga podjęcia uchwały zaprotokołowanej przez notariusza i w tym wypadku znajduje zastosowanie art. 18 ust. 2a.” Pogląd ten może wydawać się kontrowersyjny, ponieważ wpis do księgi wieczystej nie zawsze musi znajdować oparcie w dokumentach sporządzonych w szczególnej formie, a takie założenie wynika z przytoczonej tezy. Mając jednak na uwadze ciągłą aktualność prezentowanego poglądu (przywołanego chociażby w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 21 maja 2015 roku, sygn. akt I ACa 85/15), z ostrożności przyjąć należy, że również sama zmiana podmiotu zarządcy podlegać powinna zaprotokołowaniu przez notariusza. Dochowując tej ostrożności wspólnota może uchronić się przed wieloletnim procesem związanym z próbą dewelopera co do kwestionowania podjętej uchwały.

Istotnym problemem przy przeprowadzeniu powyższej procedury może okazać się kwestia prawidłowego zwołania zebrania właścicieli lokali. Szczególna procedura w tym zakresie może być przewidziana w samej umowie o zarząd nieruchomością wspólną, a ponadto przepisy samej ustawy są w tym zakresie bardzo nieostre. Kwestia zwoływania zebrania właścicieli z pominięciem udziału zarządcy (lub zarządu) opisana zostanie precyzyjnie w osobnym artykule. W tym miejscu wystarczy wskazać konkluzję, iż żadne postanowienia umowy o zarząd, ani próby interpretacji przepisów ustawy nie mogą skutkować wyłączeniem zwołania zebrania przez samych właścicieli. To bowiem w ich interesie istnieje wspólnota mieszkaniowa i jej organizacja nie może pozbawiać ogółu właścicieli możliwości podejmowania decyzji. Do tego natomiast sprowadzałyby się ograniczenia w możliwości zwołania zebrania właścicieli jako forum podejmowania decyzji.

Na zakończenie należy wskazać, iż opisana wyżej procedura zmiany sposobu zarządu lub samego podmiotu zarządcy odnosi skutek wyłącznie w sferze „organizacyjnej” wspólnoty. Oznacza to, że wraz ze zmianą sposobu zarządu lub samego zarządcy, dotychczasowe uprawnienia wygasają i tym samym kierowanie spraw wspólnoty i reprezentowanie może przebiegać wyłącznie na nowych zasadach. To nowy zarządca (lub zarząd) ma prawo reprezentacji wspólnoty i jemu przysługują wszelkie uprawnienia wynikające z pełnionej funkcji.

Nie można jednak zapominać, iż uprzednia umowa o zarząd nieruchomością wspólną nie zostaje w tym trybie wyłączona z obrotu. Jest to bowiem **umowa prawa cywilnego**, do której zastosowanie znaleźć powinny ogólne zasady regulowania stosunków umownych pomiędzy podmiotami prawa. Z tego wynika, że aktualne pozostać mogą kwestie, które mimo umieszczenia w przedmiotowej umowie, nie mieszczą się w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Co więcej, okazać się może, że przedmiotowa umowa przewiduje określone sankcje za jej przedwczesne zakończenie (np. kary umowne itp.). Tak samo bowiem jak w przypadku odwołania członka zarządu z pełnionej przez niego funkcji (sfera „organizacyjna”), nie można zapominać o osobnym stosunku prawnym łączącym go ze wspólnotą (np. umowa zlecenia).

Wszelkie treści pochodzące ze strony www.wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.

Mając powyższe na uwadze, przed podjęciem uchwały o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną należy dokonać precyzyjnej analizy postanowień dotychczasowej umowy. Dotyczy to nie tylko procedury zwoływania zebrania (które mogą być wiążące dla właścicieli), lecz również trybu jej zakończenia i dalszych konsekwencji prawnych. Okazać się bowiem może, że dla bezpieczeństwa prawnego wspólnoty, z uwagi na treść dotychczasowej umowy o zarząd, niezbędne będzie uzupełnienie standardowej procedury opisanej w niniejszym artykule (np. poprzez podjęcie dodatkowych uchwał związanych z koniecznością osobnego wypowiedzenia umowy o zarząd). Z tych względów, właściciele lokali planujący dokonać przymusowej zmiany zarządcy powinni zachować szczególną ostrożność przy przeprowadzaniu przedmiotowej procedury.

Wszelkie treści pochodzące ze strony www.wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.