



Warszawa, 19 maja 2018 r.

**MINISTER
INWESTYCJI I ROZWOJU**

DM.4.053.1.2018.BP.1

Nk: 64154/18

Pan
Tadeusz Krzakowski
Prezydent Miasta Legnicy

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2017 r. poz. 1123, z późn. zm.) informuję, iż została rozpatrzona negatywnie petycja z dnia 20 lutego 2018 r. w sprawie wprowadzenia przepisów nakładających na zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716), dalej: u.w.l., obowiązku przekazywania do organów administracji architektoniczno-budowlanej aktualnego wykazu wspólnot mieszkaniowych oraz przedkładania na wezwanie tych organów kopii uchwały podjętej przez wspólnotę w sprawie wyboru lub zmiany składu zarządu w sprawach wszczętych lub toczących się, w których stroną jest wspólnota mieszkaniowa.

UZASADNIENIE

Na wstępie informuję, że pod pojęciem „zarządcą”, o którym mowa w przepisach u.w.l., należy rozumieć „zarządcę, któremu zarząd powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1”. Sposób zarządu nieruchomością wspólną może zostać określony przez właścicieli lokali w stosownej umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., tj. w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej w okresie późniejszym w formie aktu notarialnego, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej. Ustanowienie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 u.w.l., może polegać w szczególności na tym, że właściciele lokali powierzą zarząd nieruchomością wspólną jakiejś osobie fizycznej albo prawnej, zwanej w dalszej części ustawy „zarządcą, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną”. Zarząd nieruchomością wspólną może być wprowadzony w ramach umowy ustanawiającej odrębną własność lokali (w formie aktu notarialnego) albo w umowie zawartej później (także w formie aktu notarialnego), przez wszystkich właścicieli lokali.

Zgodnie z art. 33 u.w.l. w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej, w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1, w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego rozdziału. Oznacza to, że jeżeli właściciele lokali powierzyli zarząd nieruchomością wspólną w trybie art. 18

ust. 1, w umowie zawartej w formie aktu notarialnego, w której nie zawarto odmiennych postanowień co do zarządu nieruchomością wspólną, wtedy stosuje się przepisy Rozdziału 4 pt. „Zarząd nieruchomością wspólną”.

Natomiast zmiana ustalonego w trybie art. 18 ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej (art. 18 ust. 2a u.w.l.).

Jednakże należy wyjaśnić, że w myśl art. 18 ust. 3 u.w.l. jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w rozdziale 4 „Zarząd nieruchomością wspólną”. Oznacza to, że w dużych wspólnotach mieszkaniowych, czyli liczących ponad siedem lokali, stosownie do przepisu art. 20 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali obowiązani są wybrać zarząd na podstawie uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, którego członkiem może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.

Powyższe oznacza, że nie może jednocześnie działać zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. oraz zarząd wybrany przez właścicieli lokali w trybie art. 20 u.w.l. Tym samym nie można wprowadzić do u.w.l. przepisu nakładającego na zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w trybie art. 18 ust. 1, obowiązku przekazywania do organów administracji architektoniczno-budowlanej aktualnego wykazu wspólnot mieszkaniowych oraz przedkładania na wezwanie tych organów kopii uchwały podjętej przez wspólnotę w sprawie wyboru lub zmiany składu zarządu w sprawach, w których stroną jest wspólnota mieszkaniowa.

Należy wyjaśnić, że w myśl art. 21 ust. 1 u.w.l. zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. W przytoczonym przepisie jest mowa o zarządzie w znaczeniu podmiotowym, ponieważ chodzi w nim o organ wspólnoty mieszkaniowej. Zarząd w omawianym znaczeniu (podmiotowym) to organ ulomnej osoby prawnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa. Organ ten wchodzi w skład struktury organizacyjnej wspólnoty, nie jest więc odrębnym podmiotem prawa. Zarząd składa oświadczenie woli za wspólnotę, a działanie zarządu jest działaniem samej wspólnoty.

Natomiast w przypadku powierzania zarządu nieruchomością wspólną zarządcy w trybie art. 18 u.w.l. mamy do czynienia z tzw. reprezentacją powierniczą. Reprezentacja powiernicza polega na powierzeniu osobie trzeciej kompetencji do składania oświadczeń woli ze skutkiem prawnym dla wspólnoty mieszkaniowej. Ustanowiony w ten sposób zarządca jest osobą trzecią, nie jest organem wspólnoty, a podstawą prawną reprezentacji jest instytucja przedstawicielstwa. Zarządca może zatem reprezentować wspólnotę mieszkaniową przed organami administracji architektoniczno-budowlanej, jeżeli legitymuje się odpowiednim pełnomocnictwem albo też stosowne upoważnienie znalazło się w umowie w sprawie powierzenia zarządu, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. bądź uchwale o zmianie tej umowy (18 ust. 2a u.w.l.).

Odnosząc się do kwestii reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej i składania oświadczeń woli w jej imieniu należy wskazać, iż przepisy u.w.l. nie różnicują pozycji prawnej zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. oraz zarządu wybranego w trybie art. 20 u.w.l. w aspekcie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną i czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu tą nieruchomością. Niezależnie bowiem od charakteru czynności zarządu nieruchomością wspólną zawsze w imieniu wspólnoty mieszkaniowej działa zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. albo zarząd wybrany przez właścicieli w trybie art. 20 u.w.l.

Powyższe oznacza, że zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. albo zarząd wybrany przez właścicieli w trybie art. 20 u.w.l. reprezentując wspólnotę na zewnątrz uprawnieni są do podejmowania czynności prawnych, procesowych i faktycznych. W stosunkach zewnętrznych odnoszących się do nieruchomości wspólnej, wspólnotę mieszkaniową reprezentuje zatem

zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. albo zarząd wybrany przez właścicieli w trybie art. 20 u.w.l.

Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie sądowoadministracyjnym utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym w sprawach z zakresu prawa budowlanego mających związek z nieruchomością wspólną, stroną postępowania jest wspólnota mieszkaniowa reprezentowana przez zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l. albo zarząd wybrany przez właścicieli w trybie art. 20 u.w.l. Jednak w pewnych kategoriach postępowań – z uwagi na jego przedmiot – status strony będzie też przysługiwał indywidualnie właścicielowi lokalu znajdującego się w danym budynku, jeżeli członek wspólnoty mieszkaniowej wykaże własny interes prawny uzasadniający jego udział w danym postępowaniu administracyjnym w sprawie, w której może wystąpić także wspólnota mieszkaniowa. Zatem uznanie na zasadzie wyjątku za stronę tego postępowania właściciela lokalu, który wykaże się własnym, indywidualnym interesem prawnym – niezależnie od występującej w tym postępowaniu wspólnoty - nie narusza przepisów Prawa budowlanego oraz art. 21 ust. 1, art. 22 ust. 1 i art. 27 u.w.l. (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 stycznia 2018 r., sygn. II OSK 2182/17 oraz z dnia 22 kwietnia 2015 r., sygn. II OSK 2266/13).

W świetle powyższego stroną w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej jest wspólnota mieszkaniowa, którą w postępowaniu reprezentuje zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l. albo zarząd wybrany przez właścicieli w trybie art. 20 u.w.l. Wobec czego brak jest podstaw do uznania za stronę postępowania wszystkich właścicieli, o czym mowa w petycji.

Odnosząc się do propozycji zmian przedstawionych w przedmiotowej petycji wskazać także należy, że umowa powierzająca zarząd nieruchomością wspólną zarządcy w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l., jak i uchwała właścicieli lokali zaprotokołowana przez notariusza, zmieniająca zasady zarządu, stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r. poz. 1007, z późn. zm.), dalej u.k.w.h., w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w której własność lokali została wyodrębniona, ujawnia się sposób zarządu tą nieruchomością określony w umowie, a w razie nieujawnienia domniemywa się sposób zarządu wynikający z ustawy.

Zgodnie z przepisami § 51 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102 poz. 1122, z późn. zm.), które określa m.in. szczegółową treść i sposób dokonywania wpisów w księgach wieczystych, wpisu dotyczącego sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną oraz oznaczenia osoby zarządcy dokonuje się w dziale III w księdze wieczystej nieruchomości, z której lokale zostały wyodrębnione. W przypadku zmiany sposobu wykonywania zarządu sąd, na wniosek, dokonuje wykreślenia dotychczasowego wpisu i ujawnia nowy sposób zarządu.

Tym samym oznacza to, iż osoba zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l., jest ujawniana w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 2 u.k.w.h. księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Ponadto, stosownie do art. 36⁴ ust. 5 i 6 u.k.w.h. Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych umożliwia, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, przeglądanie ksiąg wieczystych. Każdy, kto zna numer księgi wieczystej, może bezpłatnie przeglądać księgę wieczystą za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

Jak wynika z przywołanych przepisów, obowiązujące rozwiązania prawne przewidują już obowiązek ujawniania (upowszechniania) informacji na temat zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną

powierzono w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. oraz dokonywanych w tej kwestii zmian, a także możliwość bezpłatnego i bieżącego dostępu do tych informacji.

W związku z powyższym brak jest podstaw do wprowadzenia do u.w.l. przepisu nakładającego na zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w trybie art. 18 ust. 1, obowiązku przekazywania do organów administracji architektoniczno-budowlanej aktualnego wykazu zarządzanych wspólnot mieszkaniowych oraz przedkładania na wezwanie tych organów kopii uchwały podjętej przez wspólnotę w sprawie wyboru lub zmiany składu zarządu w sprawach, w których stroną jest wspólnota mieszkaniowa, ponieważ nie może jednocześnie działać zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. oraz zarząd wybrany przez właścicieli lokali w trybie art. 20 u.w.l.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, petycję w sprawie wprowadzenia zmian w u.w.l. w postulowanym zakresie należy rozpatrzyć negatywnie

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z porażaniem
MINISTER INWESTYCJI I ROZWOJU
z up.
Kes
Eliza Chojnicka
Zastępca Dyrektora
Departamentu Mieszkalnictwa